



Règlement Pièce n°4-a

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE

La Heunière

Prescrit le : 22 octobre 2013

Arrêté le : 1^{er} septembre 2015

Approuvé le : 26 avril 2016

Modification simplifiée n°1 le : 29 janvier 2019

Vu pour être annexé à la DCM du 29 janvier 2019

Le Maire,

SOMMAIRE

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	4
DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	4
ADAPTATIONS MINEURES.....	4
RAPPELS.....	4
CHAPITRE I. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	6
<i>Section I. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol</i>	<i>6</i>
<i>Section II. Conditions de l'occupation du sol</i>	<i>7</i>
<i>Section III. Possibilités maximales d'occupation du sol</i>	<i>13</i>
CHAPITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	14
<i>Section I. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol</i>	<i>14</i>
<i>Section II. Conditions de l'occupation du sol</i>	<i>15</i>
<i>Section III. Possibilités maximales d'occupation du sol</i>	<i>20</i>
CHAPITRE I. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	22
<i>Section I. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol</i>	<i>22</i>
<i>Section I. Conditions de l'occupation du sol</i>	<i>22</i>
<i>Section II. Possibilités maximales d'occupation du sol</i>	<i>23</i>
CHAPITRE I. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	24
<i>Section I. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol</i>	<i>24</i>
<i>Section II. Conditions de l'occupation du sol</i>	<i>25</i>
<i>Section III. Possibilités maximales d'occupation du sol</i>	<i>28</i>
EMPLACEMENT RESERVE N°1	30

Dispositions générales

Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de La Heunière (27).

Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines et à urbaniser (zone U et AU), en zones naturelles (N) et en zones agricoles (A).

Adaptations mineures

Le règlement du PLU est opposable aux tiers, il s'applique donc à toute personne publique ou privée sans aucune dérogation.

En outre, l'article L123-1-9 Code de l'Urbanisme précise que « les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ».

Seules les adaptations mineures peuvent donc être octroyées dans les limites de l'article L 123-1-9 du code de l'urbanisme. Une adaptation mineure ne peut être utilisée que pour des raisons liées à « la nature du sol, la configuration des parcelles ou la structure des constructions avoisinantes », ce qui vise principalement les articles 3 à 13 du règlement de zone, ainsi que, a priori, l'article 14 depuis la suppression de la possibilité d'autoriser de façon générale le dépassement du COS. L'adaptation doit ensuite être « limitée ».

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

Rappels

Sur l'ensemble du territoire communal, les démolitions doivent faire l'objet d'une autorisation de démolir et les clôtures sont soumises à déclaration.

Dispositions applicables aux zones urbaines

Chapitre I. Dispositions applicables à la zone UA

Section I. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Il est rappelé que les éléments repérés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme se trouvent dans la pièce n°4-b du PLU et que tous travaux pouvant affecter ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Il est rappelé que dans la largeur du secteur affecté par le bruit lié à la route départementale 181 et l'autoroute A13, les prescriptions particulières en termes d'isolement acoustique définies par arrêté préfectoral du 13 décembre 2011 et par l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 doivent être respectées.

Article UA 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions nouvelles et activités nouvelles à usage industriel, agricole et forestier,
Les installations classées,
Les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures,
L'ouverture et l'exploitation des carrières,
Les terrains de camping et de caravaning, les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL),
Le stationnement de caravanes et de mobil-homes en dehors des terrains aménagés,
Le comblement des mares est interdit.

Article UA 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

Les constructions à usage d'activités artisanales, commerciales, hôtelières, de services, sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de salubrité, tranquillité, sécurité, nuisance.

Les constructions à usage de bureaux sont autorisées à condition qu'elles représentent une surface de plancher inférieure ou égale à 150m² et qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de salubrité, tranquillité, sécurité, nuisance.

Les entrepôts sont autorisés à condition d'être liés et nécessaires à une activité existante, autorisée dans la zone et à condition qu'ils soient compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de salubrité, tranquillité, sécurité, nuisance.

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient liés à des travaux de voirie, de création de bassins, de création de mares, de bassins de rétention, de création de piscine ou de réserve incendie.

Section II. Conditions de l'occupation du sol

Article UA 3 Accès et voirie

Accès

Les dimensions et caractéristiques techniques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, et répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.

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

Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir les caractéristiques (dimensions, tracé et caractéristiques techniques) correspondant à leur destination et satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile etc.

Toute voie nouvelle devra satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Article UA 4 Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes garantissant l'étanchéité et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées devra être raccordée au réseau public d'assainissement (lorsqu'il existera) par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

A défaut, les constructions doivent disposer d'un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Toute installation ou construction à vocation d'activités doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux usées adapté, assurant une protection efficace du milieu naturel.

Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Les eaux pluviales doivent être gérées sur le terrain. La récupération des eaux pluviales est fortement encouragée.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits.

Réseaux d'électricité, téléphone, fibre optique, câble

Tous les réseaux filaires doivent être réalisés en souterrain (desserte des voies et raccordement des constructions).

Article UA 5 Caractéristiques des terrains constructibles

Non réglementé.

Article UA 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales :

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- Soit à l'alignement,
- Soit avec un recul minimum de 3m.

Dans le cas de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle d'implantation, les extensions, aménagements et modifications peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.

Cas particuliers :

Les constructions utiles au fonctionnement des services publics et des installations techniques d'intérêt public doivent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 1m.

L'implantation des éoliennes devra respecter une distance minimum égale à leur demi-hauteur avec un minimum de 3m.

Article UA 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- Soit avec un retrait au moins égal à :
 - 4m pour les parties de constructions comportant des baies,
 - 2m pour les parties de constructions ne comportant pas de baies. Ces distances peuvent être ramenées à 1m dans le cas d'abris de jardin d'une surface de plancher inférieure à 9m².

Ne constitue pas une baie au sens du présent article :

- Un jour de souffrance¹,
- Une ouverture en toiture ou en façade, située à plus de 1,90m au-dessus du plancher comptée au niveau de l'allège de ladite ouverture.

Dans le cas de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle d'implantation, les extensions, aménagements et modifications peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.

Cas particuliers :

Les constructions utiles au fonctionnement des services publics et des installations techniques d'intérêt public doivent s'implanter soit en limite séparative soit en respectant un retrait minimal d' 1m.

L'implantation des éoliennes devra respecter une distance minimum égale à leur demi-hauteur avec un minimum de 4m.

¹ Fenêtres destinées seulement à laisser passer la lumière et non l'air. Ils sont "à verre dormant", c'est à dire munis d'un verre fixé dans un châssis qui ne peut pas être ouvert.

Article UA 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions doivent être :

- Soit jumelées,
- Soit distantes de :
 - 4m pour les parties de constructions comportant des baies,
 - 2m pour les parties de constructions ne comportant pas de baies

Ne constitue pas une baie au sens du présent article :

- Un jour de souffrance²,
- Une ouverture en toiture ou en façade, située à plus de 1,90m au-dessus du plancher comptée au niveau de l'allège de ladite ouverture.

Article UA 9 Emprise au sol

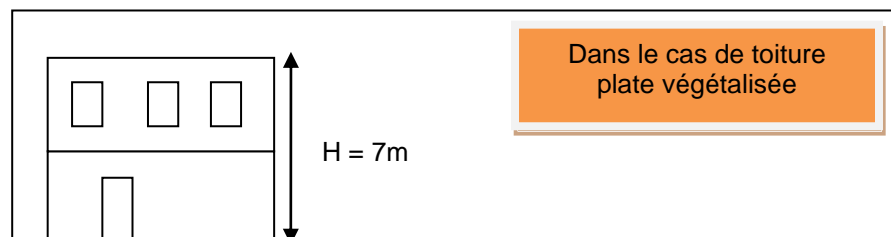
Non réglementé.

Article UA 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres mesurés à l'aplomb du faîtage des toitures par rapport au sol naturel, tout élément de superstructure exclus (ex : souche de cheminée).



Dans le cas de toitures plates végétalisées, cette hauteur ne devra pas dépasser 7 m.



Dans le cas de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle de hauteur, les extensions, aménagements et modifications peuvent être réalisés en continuité du bâti existant.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

² Fenêtres destinées seulement à laisser passer la lumière et non l'air. Ils sont "à verre dormant", c'est à dire munis d'un verre fixé dans un châssis qui ne peut pas être ouvert.

Article UA 11 Aspect extérieur

1) Éléments bâtis repérés au titre de l'article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme

Se référer à la liste des éléments repérés (pièce 4-b). Tous travaux sur ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

2) Les murs de façade et pignons

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels les briques creuses, les parpaings, les carreaux de plâtre, doivent être obligatoirement recouverts d'un parement (briques, pierres etc...), d'un enduit ou d'un bardage en bois ou similaire d'aspect sur leur face extérieure.

La teinte des enduits des nouvelles constructions devra être choisie dans le nuancier joint au présent règlement et pourra s'écarter d'un ton au-dessus ou en-dessous des références indiquées. Dans le cas de ravalement de façade des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, la teinte d'origine pourra être réutilisée.

Les modénatures, généralement constituées par des assemblages de briques : nervures verticales ou horizontales, encadrements des ouvertures, chaînages, corniches, doivent être conservées, restaurées, voire restituées.

Les menuiseries : fenêtres, volets, portes, portails seront peints de couleur uniforme. Leur teinte devra être choisie dans le nuancier joint au présent règlement et pourra s'écarter de deux tons au-dessus ou en-dessous des références indiquées. Dans le cas d'un rafraîchissement des menuiseries d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, la teinte d'origine pourra être réutilisée.

Dans le cas de constructions de bâtiments à usage d'activités, les bardages métalliques sont autorisés à condition que leur teinte soit choisie dans le nuancier joint au présent règlement. En cas d'extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, la teinte d'origine pourra être réutilisée. La teinte d'enduit des annexes devra être choisie dans le nuancier joint au présent règlement et pourra s'écarter de deux tons au-dessus ou en-dessous de ceux présentés.

Ces règles ne s'appliquent pas aux abris de jardin de moins de 9m² et aux vérandas.

3) Toitures :

Les toitures des nouvelles constructions à usage d'habitation devront comporter au minimum deux versants dont la pente sera supérieure ou égale à 45°. Cette règle ne s'applique pas aux annexes et extensions.

Dans le cas de toitures végétalisées, les toitures plates sont autorisées.

Les toitures plates ou toiture-terrasse sont interdites.

Les matériaux de couverture autorisés sont : l'ardoise naturelle, la tuile plate, la tuile mécanique, le chaume ou le roseau, et les matériaux similaires d'aspect et de pose.

Dans le cas de constructions de bâtiments à usage d'activités, les toitures métalliques sont autorisées à condition que leur teinte soit choisie dans le nuancier joint au présent règlement. En cas de réfection totale des toitures des bâtiments à usage d'activités, on la teinte des toitures devra être choisie dans le nuancier. Cependant, pour les extensions de bâtiments existants, ou réfections partielles, la teinte d'origine pourra être réutilisée.

Ces règles ne s'appliquent pas aux abris de jardin de moins de 9m² et aux vérandas.

4) Clôtures :

Les coffrets EDF - GDF ainsi que la boîte aux lettres doivent s'intégrer dans la composition des clôtures selon les normes en application.

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

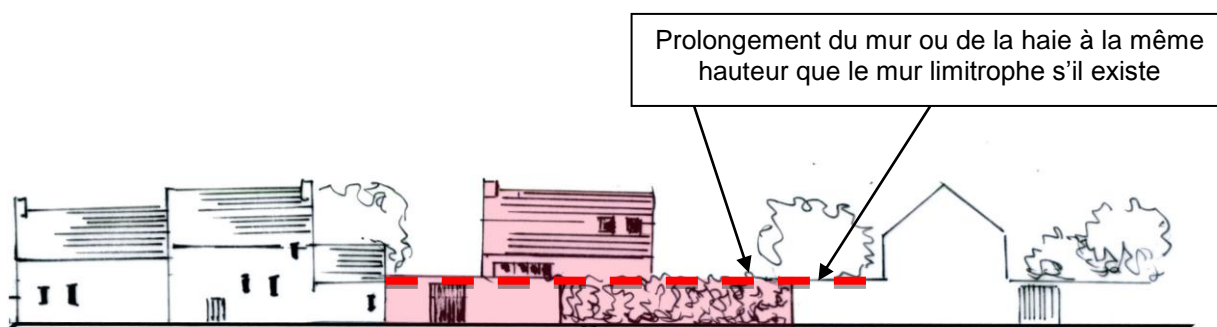
Clôtures sur rue :

Les clôtures sur rue doivent être :

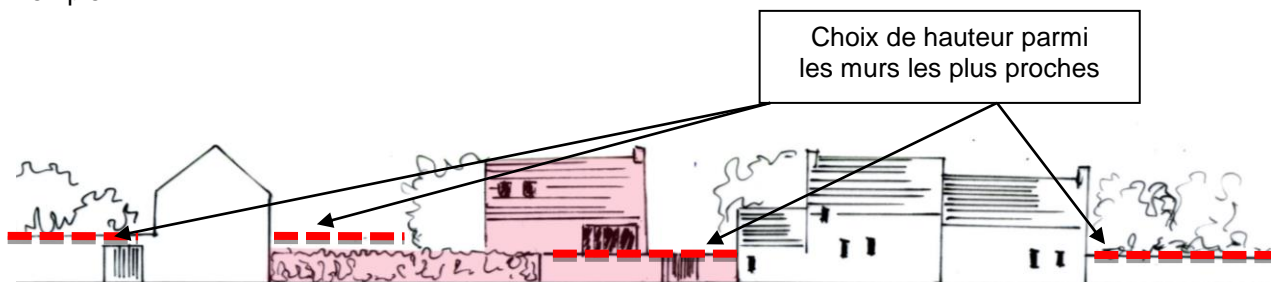
-Soit minérales : clôtures composées de murs pleins ou ajourés en pierre, en brique (ou matériaux similaires d'aspect et de pose) ou matériaux recouverts d'un enduit ou d'un parement de tonalité identique à la façade de la construction principale. Ces murs de clôtures devront être édifiés dans le prolongement du mur voisin immédiat s'il en existe, afin de créer une continuité de hauteur, ou à la même hauteur que le mur le plus proche (cf. schéma ci-dessous).

-Soit végétales : clôtures constituées de haies vives d'essences locales doublées ou non de grillage.

Exemple 1 :



Exemple 2 :



Exemple d'intégration des nouvelles habitations

Clôtures en limite séparative :

Les seules clôtures autorisées sont :

- Les murs pleins ou ajourés en pierre, en brique (ou matériaux similaires d'aspect et de pose) ou matériaux recouverts d'un enduit ou d'un parement de tonalité identique à la façade de la construction principale, d'une hauteur maximale de 2m,
- Les grillages d'une hauteur maximum de 2m,
- Les haies vives d'essences locales doublées ou non de grillage, d'une hauteur maximum de 2m.

En cas de réhabilitation ou de prolongement d'une clôture existante, la règle de hauteur maximum pourra ne pas s'appliquer pour être en adéquation avec le mur existant.

5) Divers :

Les citernes de combustibles seront implantées de manière à être le moins visible de la voie publique et masquées par une haie végétale d'essences locales.

Article UA 12 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation et des voies de desserte internes aux établissements.

Les constructions à usage d'activité doivent justifier d'un nombre suffisant de places de stationnement, nécessaires à leur bonne marche.

Les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite.

Il est exigé une place de stationnement par 50m² de surface de plancher jusqu'à 100m², avec un minimum de 2 places de stationnement par logement.

Au-delà de 100m² de surface de plancher, il est exigé une place de stationnement par tranche de 100m² de surface de plancher.

Les constructions d'habitat collectif devront comprendre un espace de stationnement sécurisé pour les vélos.

Traitement des aires de stationnement

Les aires de stationnement seront traitées avec des matériaux absorbants.

Article UA 13 Espaces libres et plantations

Les surfaces à aménager en espaces verts seront composées de préférence d'arbres fruitiers.

Espaces paysagers protégés (article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme).

Les plantations existantes, notamment les arbres de hautes tiges, les haies, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales.

Au moins 30% de la superficie de l'unité foncière doit rester perméable à l'infiltration des eaux pluviales.

Section III. Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UA 14 Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

Article UA 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UA 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Chapitre II. Dispositions applicables à la zone UB

Section I. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Il est rappelé que les éléments repérés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme se trouvent dans la pièce n°4-b du PLU et que tous travaux pouvant affecter ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Il est rappelé que dans la largeur du secteur affecté par le bruit lié à la route départementale 181 et l'autoroute A13, les prescriptions particulières en termes d'isolement acoustique définies par arrêté préfectoral du 13 décembre 2011 et par l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 doivent être respectées.

Article UB 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions nouvelles et activités nouvelles à usage industriel, agricole et forestier,
Les installations classées,
Les dépôts de toute nature et les décharges d'ordures,
L'ouverture et l'exploitation des carrières,
Les terrains de camping et de caravaning, les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL),
Le stationnement de caravanes et de mobil-homes en dehors des terrains aménagés,
Le comblement des mares est interdit.

Article UB 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

Les constructions à usage d'activités artisanales, commerciales, hôtelières, de services, sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de salubrité, tranquillité, sécurité, nuisance.

Les constructions à usage de bureaux sont autorisées à condition qu'elles représentent une surface de plancher inférieure ou égale à 150m² et qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de salubrité, tranquillité, sécurité, nuisance.

Les entrepôts sont autorisés à condition d'être liés et nécessaires à une activité existante, autorisée dans la zone et à condition qu'ils soient compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de salubrité, tranquillité, sécurité, nuisance.

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils soient liés à des travaux de voirie, de création mares, de bassins de rétention, de création de piscine ou de réserve incendie.

Section II. Conditions de l'occupation du sol

Article UB 3 Accès et voirie

Accès

Les dimensions et caractéristiques techniques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, et répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.

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

Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir les caractéristiques (dimensions, tracé et caractéristiques techniques) correspondant à leur destination et satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile etc.

Toute voie nouvelle devra satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Article UB 4 Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes garantissant l'étanchéité et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées devra être raccordée au réseau public d'assainissement (lorsqu'il existera) par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

A défaut, les constructions doivent disposer d'un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Toute installation ou construction à vocation d'activités doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux usées adapté, assurant une protection efficace du milieu naturel.

Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Les eaux pluviales doivent être gérées sur le terrain. La récupération des eaux pluviales est fortement encouragée.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits.

Réseaux d'électricité, téléphone, fibre optique, câble

Tous les réseaux filaires doivent être réalisés en souterrain (desserte des voies et raccordement des constructions).

Article UB 5 Caractéristiques des terrains constructibles

Non réglementé.

Article UB 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales :

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- Soit à l'alignement,
- Soit avec un recul minimum de 3m.

Dans le cas de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle d'implantation, les extensions, aménagements et modifications peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.

Cas particuliers :

Les constructions utiles au fonctionnement des services publics et des installations techniques d'intérêt public doivent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 1m.

L'implantation des éoliennes devra respecter une distance minimum égale à leur demi-hauteur avec un minimum de 3m.

Article UB 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- Soit avec un retrait au moins égal à :
 - 4m pour les parties de constructions comportant des baies,
 - 2m pour les parties de constructions ne comportant pas de baies. Ces distances peuvent être ramenées à 1m dans le cas d'abris de jardin d'une surface de plancher inférieure à 9m².

Ne constitue pas une baie au sens du présent article :

- Un jour de souffrance³,
- Une ouverture en toiture ou en façade, située à plus de 1,90m au-dessus du plancher comptée au niveau de l'allège de ladite ouverture.

Dans le cas de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle d'implantation, les extensions, aménagements et modifications peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.

³ Fenêtres destinées seulement à laisser passer la lumière et non l'air. Ils sont "à verre dormant", c'est à dire munis d'un verre fixé dans un châssis qui ne peut pas être ouvert.

Cas particuliers :

Les constructions utiles au fonctionnement des services publics et des installations techniques d'intérêt public doivent s'implanter soit en limite séparative soit en respectant un retrait minimal d' 1m.

L'implantation des éoliennes devra respecter une distance minimum égale à leur demi-hauteur avec un minimum de 4m.

Article UB 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions doivent être :

- Soit jumelées,
- Soit distantes de :
 - 4m pour les parties de constructions comportant des baies,
 - 2m pour les parties de constructions ne comportant pas de baies

Ne constitue pas une baie au sens du présent article :

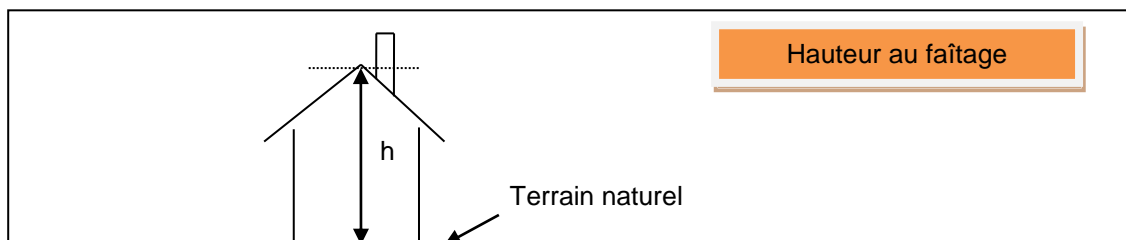
- Un jour de souffrance⁴,
- Une ouverture en toiture ou en façade, située à plus de 1,90m au-dessus du plancher comptée au niveau de l'allège de ladite ouverture.

Article UB 9 Emprise au sol

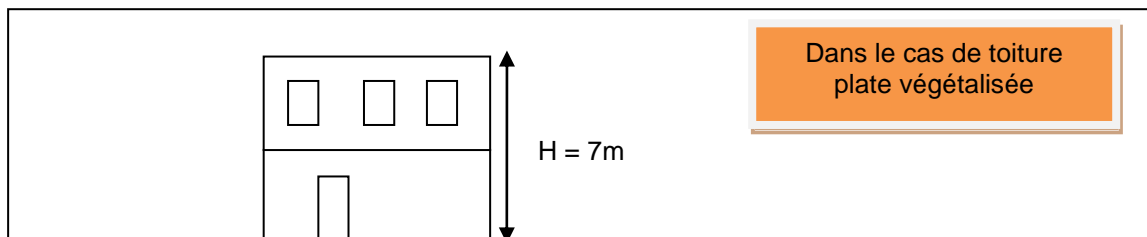
Non réglementé.

Article UB 10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 8 mètres mesurés à l'aplomb du faîtage des toitures par rapport au sol naturel, tout élément de superstructure exclus (ex : souche de cheminée).



Dans le cas de toitures plates végétalisées, cette hauteur ne devra pas dépasser 7 m.



⁴ Fenêtres destinées seulement à laisser passer la lumière et non l'air. Ils sont "à verre dormant", c'est à dire munis d'un verre fixé dans un châssis qui ne peut pas être ouvert.

Dans le cas de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle de hauteur, les extensions, aménagements et modifications peuvent être réalisés en continuité du bâti existant.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

Article UB 11 Aspect extérieur

1) Éléments bâtis repérés au titre de l'article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme

Se référer à la liste des éléments repérés (pièce 4-b). Tous travaux sur ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

2) Les murs de façade et pignons

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels les briques creuses, les parpaings, les carreaux de plâtre, doivent être obligatoirement recouverts d'un parement (briques, pierres etc...), d'un enduit ou d'un bardage en bois ou similaire d'aspect sur leur face extérieure.

Les teintes d'enduit se rapprocheront de la couleur des matériaux naturels : pierre, brique, silex, bauge et devront s'inspirer du nuancier joint au présent règlement.

Les modénatures, généralement constituées par des assemblages de briques : nervures verticales ou horizontales, encadrements des ouvertures, chaînages, corniches, doivent être conservées, restaurées, voire restituées.

Les menuiseries : fenêtres, volets, portes, portails seront peints de couleur uniforme (se référer aux préconisations inscrites dans le nuancier joint au présent règlement).

Dans le cas de constructions de bâtiments à usage d'activités, les bardages métalliques sont autorisés à condition que leur teinte soit choisie dans le nuancier joint au présent règlement. En cas d'extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, la teinte d'origine pourra être réutilisée. La teinte d'enduit des annexes devra être choisie dans le nuancier joint au présent règlement et pourra s'écarter de deux tons au-dessus ou en-dessous de ceux présentés.

Ces règles ne s'appliquent pas aux abris de jardin de moins de 9m² et aux vérandas.

3) Toitures :

Les toitures des nouvelles constructions à usage d'habitation devront comporter au minimum deux versants dont la pente sera supérieure ou égale à 45°. Cette règle ne s'applique pas aux annexes et extensions.

Dans le cas de toitures végétalisées, les toitures plates sont autorisées.

Les toitures plates ou toitures-terrasse sont interdites.

Les matériaux de couverture autorisés sont : l'ardoise naturelle, la tuile plate, la tuile mécanique, le chaume ou le roseau, et les matériaux similaires d'aspect et de pose.

Dans le cas de constructions de bâtiments à usage d'activités, les toitures métalliques sont autorisées à condition que leur teinte soit choisie dans le nuancier joint au présent règlement. En cas de réfection totale des toitures des bâtiments à usage d'activités, on la teinte des toitures devra être choisie dans le nuancier. Cependant, pour les extensions de bâtiments existants, ou réfections partielles, la teinte d'origine pourra être réutilisée.

Ces règles ne s'appliquent pas aux abris de jardin de moins de 9m² et aux vérandas.

4) Clôtures :

Les coffrets EDF - GDF ainsi que la boîte aux lettres doivent s'intégrer dans la composition des clôtures selon les normes en application.

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les seules clôtures autorisées sont :

- Les murs pleins ou ajourés en pierre, en brique (ou matériaux similaires d'aspect et de pose) ou matériaux recouverts d'un enduit ou d'un parement de tonalité identique à la façade de la construction principale, d'une hauteur maximale de 2m,
- Les grillages, barreaudages, d'une hauteur maximum de 2m,
- Les haies vives d'essences locales doublées ou non de grillage, d'une hauteur maximum de 2m,
- Les murets surmontés ou non de grille, grillages (murs-bahuts).

En cas de réhabilitation ou de prolongement d'une clôture existante, la règle de hauteur maximum pourra ne pas s'appliquer pour être en adéquation avec le mur existant.

5) Divers :

Les citernes de combustibles seront implantées de manière à être le moins visible de la voie publique et masquées par une haie végétale d'essences locales.

Article UB 12 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation et des voies de desserte internes aux établissements.

Les constructions à usage d'activité doivent justifier d'un nombre suffisant de places de stationnement, nécessaires à leur bonne marche.

Les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite.

Il est exigé une place de stationnement par 50m² de surface de plancher jusqu'à 100m², avec un minimum de 2 places de stationnement par logement.

Au-delà de 100m² de surface de plancher, il est exigé une place de stationnement par tranche de 100m² de surface de plancher.

Les constructions d'habitat collectif devront comprendre un espace de stationnement sécurisé pour les vélos.

Traitement des aires de stationnement

Les aires de stationnement seront traitées avec des matériaux absorbants.

Article UB 13 Espaces libres et plantations

Les surfaces à aménager en espaces verts seront composées de préférence de plantations, d'arbres fruitiers ou d'essences locales.

Espaces paysagers protégés (article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme).

Les plantations existantes, notamment les arbres de hautes tiges, les haies, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales.

Au moins 30% de la superficie de l'unité foncière doit rester perméable à l'infiltration des eaux pluviales.

Section III. Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UB 14 Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

Article UB 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UB 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Dispositions applicables aux zones naturelles et agricoles

Chapitre I. Dispositions applicables à la zone N

Section I. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Il est rappelé que les éléments repérés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme se trouvent dans la pièce n°4-b du PLU et que tous travaux pouvant affecter ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Il est rappelé que dans la largeur du secteur affecté par le bruit lié à la route départementale 181 et l'autoroute A13, les prescriptions particulières en termes d'isolement acoustique définies par arrêté préfectoral du 13 décembre 2011 et par l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 doivent être respectées.

Article N 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol autres que ceux énumérés à l'article 2.

Le comblement des mares est interdit.

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

Les constructions et installations nécessaires à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les articles 3 à 16 pourront ne pas s'appliquer.

Section I. Conditions de l'occupation du sol

Article N 3 Accès et voirie

Non réglementé.

Article N 4 Desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article N 5 Caractéristiques des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Les équipements publics doivent être implantés avec un recul minimum de 5m.

Article N 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les équipements publics doivent être implantés avec un retrait au moins égal à 5m.

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

Non réglementé.

Article N 9 Emprise au sol

Non réglementé.

Article N 10 Hauteur maximale des constructions

Non réglementé.

Article N 11 Aspect extérieur

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les seules clôtures autorisées sont :

- Les haies vives composées d'essences locales doublées ou non de grillages.

L'emploi des conifères n'est pas autorisé.

Article N 12 Stationnement

Non réglementé.

Article N 13 Espaces libres et plantations

Les surfaces aménagées en espaces verts seront composées de plantations, d'arbres fruitiers ou d'essences locales.

Espaces paysagers protégés (article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme).

Les plantations existantes, notamment les arbres de hautes tiges, les haies, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales.

Section II. Possibilités maximales d'occupation du sol

Article N 14 Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

Article N 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article N 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Chapitre II. Dispositions applicables à la zone A

Section I. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Il est rappelé que les éléments repérés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme se trouvent dans la pièce n°4-b du PLU et que tous travaux pouvant affecter ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Il est rappelé que dans la largeur du secteur affecté par le bruit lié à la route départementale 181 et l'autoroute A13, les prescriptions particulières en termes d'isolement acoustique définies par arrêté préfectoral du 13 décembre 2011 et par l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 doivent être respectées.

Article A 1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception des constructions et installations autorisées à l'article 2.

Le comblement des mares est interdit.

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

En zone agricole stricte (A) sont autorisées,

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole⁵.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à des travaux de voirie, de création de bassins de rétention ou de réserve incendie.

Dans le secteur Ah, sont autorisées :

- Les extensions et les annexes limitées à 30% de la surface de plancher des bâtiments existants, à compter de la date d'approbation du PLU.
- Les piscines et les terrains de tennis.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à des travaux de voirie, de création de bassins de rétention, de création de piscine ou de réserve incendie.

Dans toutes les zones A (A, Ah) sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées. Les articles 3 à 16 pourront ne pas s'appliquer.
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

⁵ 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 du besoin d'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 ; d'éviter un mitage de la zone.

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 (ex : transformation, conditionnement et vente de produits issus de l'exploitation agricole).

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 (gîtes, chambre d'hôtes, ferme auberge, etc.).

Section II. Conditions de l'occupation du sol

Article A 3 Accès et voirie

Non réglementé.

Article A 4 Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes garantissant l'étanchéité et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées devra être raccordée au réseau public d'assainissement (lorsqu'il existera) par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

A défaut, les constructions doivent disposer d'un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Les eaux pluviales doivent être gérées sur le terrain. La récupération des eaux pluviales est fortement encouragée.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits.

Réseaux d'électricité, téléphone, fibre optique, câble et gaz

Tous les réseaux filaires doivent être réalisés en souterrain (desserte des voies et raccordement des constructions).

Article A 5 Caractéristiques des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul d'une distance minimum de 5 m.

L'implantation des éoliennes devra respecter une distance égale à leur demi-hauteur avec un minimum de 5m.

Dans le cas de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle d'implantation, les extensions, aménagements et modifications peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.

Article A 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait minimum de 5m.

L'implantation des éoliennes devra respecter une distance égale à leur demi-hauteur avec un minimum de 5m.

Dans le cas de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle d'implantation, les extensions, aménagements et modifications peuvent être réalisés en continuité de la construction existante sans diminution du retrait existant.

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

Dans le secteur Ah :

Les constructions doivent être :

- Soit jumelées,
- Soit distantes de 2m minimum.

Article A 9 Emprise au sol

Dans le secteur Ah : l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 20% de l'unité foncière.

Article A 10 Hauteur maximale des constructions

En zone A stricte : La hauteur totale des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 8m.

La hauteur totale des constructions à usage agricole ne doit pas excéder 12 mètres, tout élément de superstructure exclus.

Dans le secteur Ah : La hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 8m, tout élément de superstructure exclus.

Dans le cas de bâtiments existants qui ne respectent pas la règle de hauteur, les extensions, aménagements et modifications peuvent être réalisés en continuité du bâti existant.

Article A 11 Aspect extérieur

Bâtiments agricoles en zone Agricole stricte (A) :

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels les briques creuses, les parpaings, les carreaux de plâtre, doivent être obligatoirement recouverts d'un parement (briques, pierres etc...), d'un enduit ou d'un bardage en bois ou similaire d'aspect sur leur face extérieure. La teinte des enduits devra être choisie dans le nuancier joint au présent règlement et pourra s'écarter de deux tons au-dessus ou en-dessous des références indiquées.

Le bardage bois est conseillé aux bâtiments à usage agricole. Les autres bardages devront se référer aux teintes du nuancier joint au présent règlement.

Les toitures métalliques sont également autorisées.

Constructions à usage d'habitation en zone A (habitation de l'exploitant agricole) et secteur Ah :

1) Eléments bâtis repérés au titre de l'article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme

Se référer à la liste des éléments repérés (pièce 4-b). Tous travaux sur ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

2) Les murs de façade et pignons

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels les briques creuses, les parpaings, les carreaux de plâtre, doivent être obligatoirement recouverts d'un parement (briques, pierres etc...), d'un enduit ou d'un bardage en bois ou similaire d'aspect sur leur face extérieure.

Les teintes d'enduit se rapprocheront de la couleur des matériaux naturels : pierre, brique, silex, bauge et devront s'inspirer du nuancier joint au présent règlement.

Les modénatures, généralement constituées par des assemblages de briques : nervures verticales ou horizontales, encadrements des ouvertures, chaînages, corniches, doivent être conservées, restaurées, voire restituées.

Les menuiseries : fenêtres, volets, portes, portails seront peints de couleur uniforme (se référer aux préconisations inscrites dans le nuancier joint au présent règlement).

Ces règles ne s'appliquent pas aux abris de jardin de moins de 9m² et aux vérandas.

3) Toitures :

Les toitures des nouvelles constructions à usage d'habitation devront comporter au minimum deux versants dont la pente sera supérieure ou égale à 45°. Cette règle ne s'applique pas aux annexes et extensions.

Dans le cas de toitures végétalisées, les toitures plates sont autorisées.

Les toitures plates ou toiture-terrasse sont interdites.

Les matériaux de couverture autorisés sont : l'ardoise naturelle, la tuile plate, la tuile mécanique, le chaume ou le roseau, et les matériaux similaires d'aspect et de pose.

Ces règles ne s'appliquent pas aux abris de jardin de moins de 9m² et aux vérandas.

4) Divers :

Les citernes de combustibles seront implantées de manière à être le moins visible de la voie publique et masquées par une haie végétale d'essences locales.

5) Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Les seules clôtures autorisées sont :

- Les haies vives composées d'essences locales doublées ou non de grillages.

L'emploi des conifères n'est pas autorisé.

Article A 12 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation et des voies de desserte internes aux établissements.

Les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite

Traitement des aires de stationnement

Les aires de stationnement seront traitées avec des matériaux absorbants.

Article A 13 Espaces libres et plantations

Espaces paysagers protégés (article L.123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme).

Les plantations existantes, notamment les arbres de hautes tiges, les haies, doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales.

Section III. Possibilités maximales d'occupation du sol

Article A 14 Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

Article A 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article A 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Les emplacements réservés

Emplacement réservé n°1

Affectation de l'emplacement réservé

Liaison routière et piétonne

Bénéficiaire

Commune

Section, parcelles

AB n°105

Localisation, superficie approximative (en m²)

Impasse du lotissement Rue du Buisson Marie - 225m²

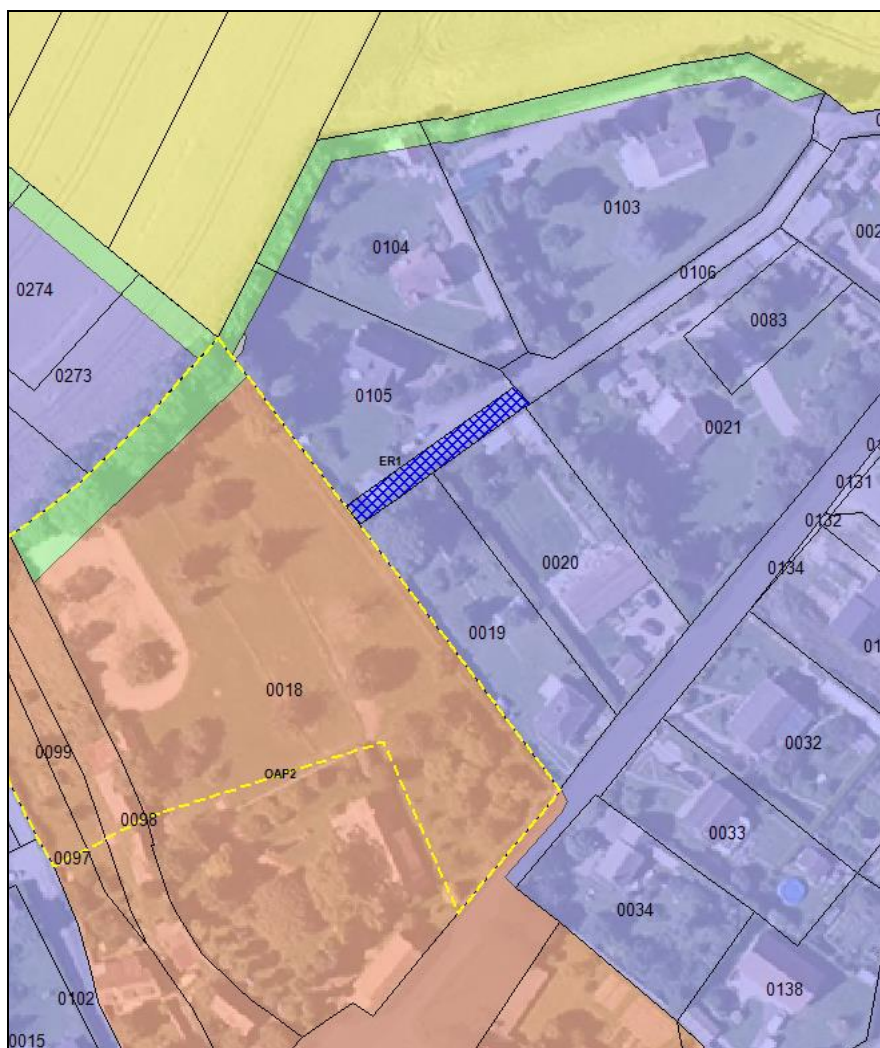


Tableau de concordance des nouvelles références réglementaires

La réglementation du Code de l'Urbanisme ayant évoluée, ci-joint le tableau de concordance réglementaire permettant de retrouver les nouveaux textes.