

DEPARTEMENT DE LA MANCHE



COMMUNE DE LONGUEVILLE



PLAN LOCAL D'URBANISME

3

REGLEMENT

PRESCRIPTION	Délibération du Conseil Municipal	Le : 19 novembre 2004	Cachet et signature :
APPROBATION DU PLU	Délibération du Conseil Municipal	Le :	

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
en date du :

Le Maire :



27 avenue du Colombier Bernard 92 250 La Garenne-Colombes
Tel./ Fax : 01 56 05 90 04 E.mail : contact@urb-n.fr
SARL URB'N au capital de 7 500 € - APE 742 A - SIRET 477 580 823 00029

SOMMAIRE

TITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES U	p.5
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL	p.12
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX	p.16

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	p.23
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUX	p.30

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	p.36
--------------------------------------	------

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	p.44
--------------------------------------	------

ANNEXES

LEXIQUE	p.52
PALETTE VEGETALE	p.62

Chaque règlement de zone comporte un corps de règles en 3 sections et 14 articles (Cf. article R.123-9 du code de l'urbanisme).

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

- Article 1 Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

- Article 3 Accès et voirie
- Article 4 Desserte par les réseaux (eau, assainissements, électricité,...)
- Article 5 Caractéristiques des terrains (formes, surfaces,...)
- Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 Implantation des constructions les une par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 Emprise au sol des constructions
- Article 10 Hauteur maximale des constructions
- Article 11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leur abords
- Article 12 Stationnement
- Article 13 Espaces libres et plantations

SECTION III POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

- Article 14 Coefficient d'occupation du sol

TITRE 1 :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Article R.123-5 du Code de l'Urbanisme : « Les zones urbaines sont dites "zones U". Elles comprennent 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. »

ZONES UA, UB ET UC DISPOSITIONS APPLICABLES

Extrait du Rapport de présentation page 123 à 124 :

« La zone UA couvre la partie ancienne du bourg de Longueville. Elle est affectée principalement à l'habitat, aux activités commerciales, artisanales et de services qui en sont le complément habituel ainsi qu'à une partie des équipements d'intérêt collectifs de la commune. Cette zone a une vocation principale d'habitat et d'accueil des équipements et activités commerciales, artisanales et de services compatibles avec cet usage.

La zone UB couvre les abords immédiats du bourg et englobe quelques quartiers résidentiels anciens agglomérés au bourg. Elle est affectée principalement à l'habitat, aux activités commerciales, artisanales et de services qui en sont le complément habituel ainsi qu'à une partie des équipements d'intérêt collectifs de la commune. Cette zone a une vocation principale d'habitat et d'accueil des équipements et activités commerciales, artisanales et de services compatibles avec cet usage.

La zone UC couvre les quartiers résidentiels récents de Longueville. Elle est affectée principalement à l'habitat, aux activités commerciales, artisanales et de services qui en sont le complément habituel ainsi qu'à une partie des équipements d'intérêt collectifs de la commune. Cette zone a une vocation principale d'habitat et d'accueil des équipements et activités commerciales, artisanales et de services compatibles avec cet usage.

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

ARTICLE U1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions à destination agricole.
- Les établissements, comportant ou non des installations classées, qui par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage.
- L'ouverture de terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les groupes de garages individuels de plus de 2 garages.
- Les dépôts de ferrailles, véhicules désaffectés, matériaux ou déchets divers.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières d'extraction de matériaux.

En UB :

- Les sous-sols.

ARTICLE U2**OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les extensions dans la limite de 20% de la surface hors œuvre nette préexistante des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui, du fait de leur destination, ne seraient plus admis dans la zone, ainsi que leurs annexes.
- Les constructions à destination artisanale sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et des nuisances.
- Les constructions à destination de commerce sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et des nuisances.
- Les constructions à destination d'entrepôt commercial, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et des nuisances.
- Les affouillements et exhaussements des sols, sous réserve qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'un sinistre, nonobstant les articles 3 à 14, sous réserves des emprises et volumes initiaux.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE U3****ACCES ET VOIRIES**

3.1 – ACCES :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile. Cet accès doit se faire soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès), soit par une servitude de passage en application de l'article 682 du Code Civil.

Cet accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Les groupes de garages individuels dont le nombre est inférieur ou égal à 2 garages doivent être disposés sur des parcelles autour d'une cour et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter la réglementation en vigueur.

3.2 - DESSERTE PAR LA VOIRIE :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, la desserte par sentiers piétonniers et touristiques étant interdite. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées qu'à titre exceptionnel, lorsqu'aucun bouclage de voirie n'est possible. Dans ce cas, les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aisément à tout véhicule de faire demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.).

ARTICLE U4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

Pour recevoir une construction qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression, présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation en eau potable et la défense incendie.

En application de l'article R.123-54 du Code de la Santé Publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée. Il en va de même pour toute activité présentant un risque chimique ou bactériologique.

4.2 - ASSAINISSEMENT EAUX USEES :

Pour recevoir une construction qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux usées, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées existant.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Dans tous les cas, le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec la réglementation et les prescriptions du service gestionnaire.

4.3 - ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES :

Les aménagements prévus sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol. Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales se fera vers la canalisation publique de collecte, si elle existe.

Ce rejet sera autorisé sous condition pour les opérations suivantes :

Pour les lotissements et les groupements d'habitations individuelles de plus de deux constructions, les constructions à usage de logement collectif, les constructions à usage commercial, artisanal ou industriel de plus de 200 m² d'emprise au sol, les extensions des bâtiments existants augmentant de plus de 20 m² et portant à plus de 200 m² la superficie imperméabilisée totale de l'unité foncière, l'aménagement de parcs de stationnement non couvert de plus de 200 m² et dont le revêtement est imperméable, le projet devra prévoir un rejet des eaux pluviales au réseau collecteur dont le débit sera limité.

Ce rejet n'excèdera pas un débit de 1,2 litre par seconde par hectare.

Le respect de cet objectif de régulation devra être justifié techniquement.

Dans l'hypothèse d'une opération dont la qualité des sols ne permettrait d'envisager une évacuation par infiltration que sur une partie de l'unité foncière, le débit limité précité sera calculé sur la superficie résiduelle.

Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité devront être conçues de préférence selon les méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration, etc) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à limiter l'impact depuis les espaces publics.

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

4.4 - LUTTE CONTRE L'INCENDIE :

Pour recevoir une construction, un terrain doit obligatoirement respecter les dispositions applicables en matière de lutte contre l'incendie.

En cas d'incapacité technique ou financière, la défense incendie doit être assurée par l'intermédiaire de réserves d'eau dimensionnées en rapport avec les constructions envisagées, dans le respect de la réglementation en vigueur.

4.5 - ELECTRICITE, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS :

Les branchements privatifs, électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés.

ARTICLE U5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6,7 et 8 du présent règlement.

ARTICLE U6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques.

6.1 - Les constructions doivent être implantées suivants les secteurs :

- UA :	soit en limite des voies et emprises publiques soit en retrait d'au moins 5 m par rapport à cette limite. Les porches et les portails devront néanmoins être édifiés en retrait d'au moins 5 m des voies et emprises publiques.
- UB :	soit en limite des voies et emprises publiques, soit en retrait d'au moins 5 m par rapport à cette limite. Les porches et les portails devront néanmoins être édifiés en retrait d'au moins 5 m des voies et emprises publiques.
- UC :	en retrait d'au moins 5 m par rapport à la limite des voies et emprises publiques.

6.2 – Une implantation différente des dispositions fixées au paragraphe 6.1 peut être admise pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin et ou en cas de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante implantée différemment des dispositions fixées au paragraphe 6.1.

6.3 - Pour des raisons techniques, les dispositions fixées au paragraphe 6.1 peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans ce cas, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sur toute la profondeur du terrain, c'est-à-dire soit à l'alignement soit en retrait. des voies.

6.4 - Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 m des berges des cours d'eau et plans d'eau domaniaux non navigables ni flottables.

ARTICLE U7**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1 - Les constructions et bâtiments annexes non accolés peuvent être édifiés le long d'une (des) limite(s) séparative(s).

7.2 - Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'une construction ou bâtiment annexe non accolé qui ne serait pas édifié sur ces limites ne peut être inférieure à 3 m.

7.3 - Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 m des berges des cours d'eau non navigables ni flottables.

7.4 - Pour des raisons techniques, les dispositions fixées aux paragraphes 7.1 et 7.2 peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans ce cas, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter entre 0 et 3 m par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE U8**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Néant.

ARTICLE U9**EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol maximale pour les bâtiments annexes non accolés de type abris de jardin ne peut excéder 20 m².

ARTICLE U10**HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

10.1 - La hauteur des constructions est limitée suivants les secteurs à :

- UA :	11 m au faîtage ou à l'acrotère pour les toitures terrasses, ouvrages techniques et de superstructures exclus.
- UB :	11 m au faîtage ou à l'acrotère pour les toitures terrasses, ouvrages techniques et de superstructures exclus.
- UC :	11 m au faîtage ou à l'acrotère pour les toitures terrasses, ouvrages techniques et de superstructures exclus.

10.2 - La hauteur des bâtiments annexes non accolés de type abris de jardin est limitée à 3 m au faîtage.

10.3 - Une hauteur différente des dispositions fixées au paragraphe 10.1 peut être admise en cas d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante présentant une hauteur supérieure à celle autorisée. Dans ce cas là, la hauteur maximale est fixée à celle de la construction avant travaux.

10.4 - Les dispositions fixées au paragraphe 10.1 peuvent ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leur fonctionnement ou leur monumentalité l'impose.

ARTICLE U11**ASPECT EXTERIEUR**

11.1 - ASPECT GENERAL :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas être 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 (article R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

La modification des volumes, des façades, et des couvertures ou la remise en l'état des bâtiments anciens identifiés au plan de zonage en application de l'article L.123.1-7° du Code de l'Urbanisme se trouvant dans la zone doivent respecter l'esprit architectural et l'aspect du matériau de l'immeuble initial.

Toute construction innovante ayant fait l'objet d'une recherche particulière en terme d'architecture (volume, matériaux de construction et de couverture, etc.), d'intégration urbaine et paysagère ou énergétique, ne respectant pas les règles suivantes est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas 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.

11.2 - PAREMENTS EXTERIEURS :

Les matériaux de constructions non destinés par nature à demeurer apparents doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage de tonalité discrète en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les soubassements, murs séparatifs et aveugles apparents des bâtiments et clôtures doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec les constructions proches. Les murs et toitures des extensions et des bâtiments annexes non accolés doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

11.3 – TOITURES :

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas, aux capteurs solaires et aux constructions innovantes ayant fait l'objet d'une recherche particulière en terme d'architecture.

11.4 – CLOTURES :

Les clôtures sur rue et sur limites séparatives doivent être conçues de façon à s'harmoniser avec celles du même alignement dans la rue, mais aussi avec la construction principale.

Leur hauteur ne peut pas excéder 2 m.

ARTICLE U12**STATIONNEMENT**

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

Le nombre de place de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être réalisé 2 places de stationnement de véhicules par logements.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement de véhicules par logement lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter la réglementation en vigueur.

ARTICLE U13

ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - PROTECTION DES PLANTATIONS :

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 à L.130-6 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

Les haies, réseaux de haies et plantations d'alignements, boisements, talus et arbres isolés identifiés au plan de zonage comme éléments du paysage à protéger en vertu de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus, replantés ou remplacés par des éléments équivalents. Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable en Mairie.

Les plantations existantes doivent être maintenues. Dans le cas contraire, elles doivent être remplacées par des plantations d'essences locales en nombre équivalent.

13.2 - OBLIGATION DE PLANTER :

Les espaces libres sur chaque unité foncière doivent être traités en espaces verts à raison de 10 % au moins de la superficie de l'unité foncière.

Les plantations et haies sont réalisées au moyen d'essences locales (Charmille, Noisetiers, Troène, Buis, etc).

Aucun arbre de haute tige ne doit être planté à moins de 2 m de la limite d'emprise publique.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE U14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols applicable suivant les secteurs est égal à :

- UA :	0,8
- UB :	0,6
- UC :	0,35

ZONE UL

DISPOSITIONS APPLICABLES

Extrait du Rapport de présentation page 124 :

« La zone UL est affectée principalement aux équipements d'intérêt collectifs sportifs et de loisirs en plein air. Cette zone spécialisée a une vocation principale d'accueil et de développement des constructions et occupations à usage d'équipements publics collectifs à vocation culturelle, éducative, sportive, touristiques et de loisirs et des annexes qui y sont liées. »

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

ARTICLE UL1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UL2.

ARTICLE UL2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les aires de jeux et de sports, les équipements de loisirs en plein air nécessaires et les constructions et installations directement liées à leur fonctionnement (accueil, sanitaires, vestiaires, aires de stationnement...).
- Les constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, et ouvrage technique d'infrastructure.
- Les affouillements et exhaussements des sols, sous réserve qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'un sinistre, nonobstant les articles 3 à 14, sous réserves des emprises et volumes initiaux.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL3

ACCES ET VOIRIES

3.1 – ACCES :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile. Cet accès doit se faire soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès), soit par une servitude de passage en application de l'article 682 du Code Civil.

Cet accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter la réglementation en vigueur.

3.2 - DESSERTE PAR LA VOIRIE :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, la desserte par sentiers piétonniers et touristiques étant interdite. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées qu'à titre exceptionnel, lorsque aucun bouclage de voirie n'est possible. Dans ce cas, les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aisément à tout véhicule de faire demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.).

ARTICLE UL4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

Pour recevoir une construction qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression, présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation en eau potable et la défense incendie.

En application de l'article R.123-54 du Code de la Santé Publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée. Il en va de même pour toute activité présentant un risque chimique ou bactériologique.

4.2 - ASSAINISSEMENT EAUX USEES :

Pour recevoir une construction qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux usées, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées existant.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Dans tous les cas, le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec la réglementation et les prescriptions du service gestionnaire.

4.3 - ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES :

Les aménagements prévus sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol. Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales se fera vers la canalisation publique de collecte.

Ce rejet sera autorisé sous condition pour les opérations suivantes :

Pour les lotissements et les groupements d'habitations individuelles de plus de deux constructions, les constructions à usage de logement collectif, les constructions à usage commercial, artisanal ou industriel de plus de 200 m² d'emprise au sol, les extensions des bâtiments existants augmentant de plus de 20 m² et portant à plus de 200 m² la superficie imperméabilisée totale de l'unité foncière, l'aménagement de parcs de stationnement non couvert de plus de 200 m² et dont le revêtement est imperméable, le projet devra prévoir un rejet des eaux pluviales au réseau collecteur dont le débit sera limité.

Ce rejet n'excèdera pas un débit de 1,2 litre par seconde par hectare.

Le respect de cet objectif de régulation devra être justifié techniquement.

Dans l'hypothèse d'une opération dont la qualité des sols ne permettrait d'envisager une évacuation par infiltration que sur une partie de l'unité foncière, le débit limité précité sera calculé sur la superficie résiduelle.

Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité devront être conçues de préférence selon les méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration, etc.) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à limiter l'impact depuis les espaces publics.

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

4.4 - LUTTE CONTRE L'INCENDIE :

Pour recevoir une construction, un terrain doit obligatoirement respecter les dispositions applicables en matière de lutte contre l'incendie.

En cas d'incapacité technique ou financière, la défense incendie doit être assurée par l'intermédiaire de réserves d'eau dimensionnées en rapport avec les constructions envisagées, dans le respect de la réglementation en vigueur.

4.5 - ELECTRICITE, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS :

Les branchements privatifs, électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés.

ARTICLE UL5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6,7 et 8 du présent règlement.

ARTICLE UL6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 m par rapport à la limite des voies et emprises publiques.

ARTICLE UL7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions, peuvent être édifiées le long d'une (des) limite(s) séparative(s).

7.2 - Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'une construction, qui ne serait pas édifié sur ces limites ne peut être inférieure à 3 m.

ARTICLE UL8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE UL9

EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE UL10**HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

ARTICLE UL11**ASPECT EXTERIEUR**

Néant.

ARTICLE UL12**STATIONNEMENT**

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

Le nombre de place de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

ARTICLE UL13**ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES**

Néant.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOL**ARTICLE UL14****COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

ZONE UX

DISPOSITIONS APPLICABLES

Extrait du Rapport de présentation page 124 à 125 :

« La zone UX couvre les activités artisanales et les petites industries existantes. Elle est dévolue à l'accueil des activités économiques nouvelles peu nuisantes et au développement des activités existantes ».

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

ARTICLE UX1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à destination agricole.
- Les établissements, comportant ou non des installations classées, qui par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage.
- L'ouverture de terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les groupes de garages individuels de plus de 2 garages.
- Les dépôts de ferrailles, véhicules désaffectés, ou déchets divers.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières d'extraction de matériaux et la transformation des matériaux bruts.

ARTICLE UX2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à destination d'habitation sous réserve d'être exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations à usage d'activité implantées dans la zone, et sous réserve sous réserve que ces aménagements s'effectuent à l'intérieur ou le prolongement immédiat des installations à usage d'activité
- L'extension limitée des constructions existantes à destination d'habitation sous réserve d'être exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations à usage d'activité implantées dans la zone, et sous réserve sous réserve que ces aménagements s'effectuent à l'intérieur ou le prolongement immédiat des installations à usage d'activité.
- Les affouillements et exhaussements des sols, sous réserve qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'un sinistre, nonobstant les articles 3 à 14, sous réserves des emprises et volumes initiaux.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX3

ACCES ET VOIRIES

3.1 – ACCES :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile. Cet accès doit se faire soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès), soit par une servitude de passage en application de l'article 682 du Code Civil.

Cet accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Les groupes de garages individuels dont le nombre est inférieur ou égal à 2 garages doivent être disposés sur des parcelles autour d'une cour et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter la réglementation en vigueur.

3.2 - DESSERTE PAR LA VOIRIE :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées qu'à titre exceptionnel, lorsqu'aucun bouclage de voirie n'est possible. Dans ce cas, les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aisément à tout véhicule de faire demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.).

ARTICLE UX4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

Pour recevoir une construction qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression, présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation en eau potable et la défense incendie.

En application de l'article R.123-54 du Code de la Santé Publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée. Il en va de même pour toute activité présentant un risque chimique ou bactériologique.

4.2 - ASSAINISSEMENT EAUX USEES :

Pour recevoir une construction qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux usées, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées existant.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Dans tous les cas, le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec la réglementation et les prescriptions du service gestionnaire.

4.3 - ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES :

Les aménagements prévus sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol. Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales se fera vers la canalisation publique de collecte.

Ce rejet sera autorisé sous condition pour les opérations suivantes :

Pour les lotissements et les groupements d'habitations individuelles de plus de deux constructions, les constructions à usage de logement collectif, les constructions à usage commercial, artisanal ou industriel de plus de 200 m² d'emprise au sol, les extensions des bâtiments existants augmentant de plus de 20 m² et portant à plus de 200 m² la superficie imperméabilisée totale de l'unité foncière, l'aménagement de parcs de stationnement non couvert de plus de 200 m² et dont le revêtement est imperméable, le projet devra prévoir un rejet des eaux pluviales au réseau collecteur dont le débit sera limité.

Ce rejet n'excèdera pas un débit de 1,2 litre par seconde par hectare.

Le respect de cet objectif de régulation devra être justifié techniquement.

Dans l'hypothèse d'une opération dont la qualité des sols ne permettrait d'envisager une évacuation par infiltration que sur une partie de l'unité foncière, le débit limité précité sera calculé sur la superficie résiduelle.

Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité devront être conçues de préférence selon les méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration, etc.) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à limiter l'impact depuis les espaces publics.

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

4.4 - LUTTE CONTRE L'INCENDIE :

Pour recevoir une construction, un terrain doit obligatoirement respecter les dispositions applicables en matière de lutte contre l'incendie.

En cas d'incapacité technique ou financière, la défense incendie doit être assurée par l'intermédiaire de réserves d'eau dimensionnées en rapport avec les constructions envisagées, dans le respect de la réglementation en vigueur.

4.5 - ELECTRICITE, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS :

Les branchements privés, électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés.

ARTICLE UX5**CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement.

ARTICLE UX6**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1 - Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite des voies et emprises publiques.

Le retrait de la façade par rapport à la limite des voies et emprises publiques sera au moins égal à 15 m par rapport aux routes départementales, 10 m par rapport aux autres voies.

En dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations nouvelles situées de part et d'autre de la RD971 doivent être implantées avec un recul d'au moins 75 m de part et d'autre de l'axe de la voie classée à grande circulation.

6.2 – Une implantation différente des dispositions fixées au paragraphe 6.1 peut être admise pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin et ou en cas de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante implantée différemment des dispositions fixées au paragraphe 6.1.

6.3 - Pour des raisons techniques, les dispositions fixées au paragraphe 6.1 peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans ce cas, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sur toute la profondeur du terrain, c'est-à-dire soit à l'alignement soit en retrait. des voies.

ARTICLE UX7**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1 - Aucune construction ne peut être implantée sur les limites séparatives.

7.2 - Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'une construction qui ne serait pas édifiée sur ces limites ne peut être inférieure à 4 m.

7.3 - Pour des raisons techniques, les dispositions fixées aux paragraphes 7.1 et 7.2 peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans ce cas, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter entre 0 et 4 m par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UX8**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et les bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 m.

ARTICLE UX9**EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions et installations ne peut excéder 60% de la surface totale de l'unité foncière.

ARTICLE UX10**HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

10.1 - La hauteur des constructions est limitée à 11 m au faîtage ou à l'acrotère pour les toitures terrasses, ouvrages techniques et de superstructures exclus.

10.2 - Une hauteur différente des dispositions fixées au paragraphe 10.1 peut être admise en cas d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante présentant une hauteur supérieure à celle autorisée. Dans ce cas là, la hauteur maximale est fixée à celle de la construction avant travaux.

10.3 - Les dispositions fixées au paragraphe 10.1 peuvent ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leur fonctionnement ou leur monumentalité l'impose.

ARTICLE UX11**ASPECT EXTERIEUR**

Néant.

ARTICLE UX12**STATIONNEMENT**

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

Le nombre de place de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter la réglementation en vigueur.

ARTICLE UX13**ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES**

13.1 - PROTECTION DES PLANTATIONS :

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 à L.130-6 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

Les haies, réseaux de haies et plantations d'alignements, boisements, talus et arbres isolés identifiés au plan de zonage comme éléments du paysage à protéger en vertu de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus, replantés ou remplacés par des éléments équivalents. Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable en Mairie.

Les plantations existantes doivent être maintenues. Dans le cas contraire, elles doivent être remplacées par des plantations d'essences locales en nombre équivalent.

13.2 - OBLIGATION DE PLANTER :

Les espaces libres sur chaque unité foncière située le long de la RD971 et identifiés au plan de zonage comme espaces boisés classés à créer doivent être boisés.

Les espaces libres sur chaque unité foncière doivent être traités en espaces verts à raison de 20 % au moins de la superficie de l'unité foncière.

Les marges de recul et d'isolement doivent être plantées.

Les plantations et haies sont réalisées au moyen d'essences locales (Charmille, Noisetiers, Troène, Buis, etc.).
Aucun arbre de haute tige ne doit être planté à moins de 2 m de la limite d'emprise publique.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 8 places de parking. Les plantations doivent être uniformément réparties.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOL

ARTICLE UX14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

TITRE 2 :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Article R.123-6 du Code de l'Urbanisme : « 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 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 le règlement.

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 ou à une révision du plan local d'urbanisme. »

ZONES 1AU

DISPOSITIONS APPLICABLES

Extrait du Rapport de présentation page 125 à 126 :

« Cette zone naturelle équipée à vocation d'habitat est destinée à être ouverte à l'urbanisation pour permettre le développement de l'agglomération.

Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble permettant un développement harmonieux de l'urbanisation.

L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires par la commune donnant aux terrains un niveau d'équipement satisfaisant identique à celui de la zone U correspondante ou aux conditions particulières prévues par le présent règlement. »

Les opérations autorisées au sein de la zone 1AU « Le Centre-Bourg » doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement qui fixent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone »

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

ARTICLE 1AU1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à destination industrielle.
- Les constructions à destination agricole.
- Les constructions à destination d'entrepôt commercial.
- Les établissements, comportant ou non des installations classées, qui par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage.
- L'ouverture de terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les groupes de garages individuels de plus de 2 garages.
- Les dépôts de ferrailles, véhicules désaffectés, matériaux ou déchets divers.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières d'extraction de matériaux.

ARTICLE 1AU2**OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES NE SONT ADMISES QUE SI ELLES RESPECTENT LES CONDITIONS DEFINIES CI-APRES :

- Les équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques d'infrastructure.
- Les affouillements et exhaussements des sols, sous réserve qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'un sinistre, nonobstant les articles 3 à 14, sous réserves des emprises et volumes initiaux.
- L'extension d'une construction existante.

Sont admis, sous réserve que la localisation ne compromette pas un aménagement ultérieur rationnel de la zone :

- Les opérations d'habitat groupé ou les lotissements sous réserve que le projet occupe la totalité de la ou des unités foncières.
- Les constructions à destination artisanale sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et des nuisances.
- Les constructions à destination de commerce, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et des nuisances.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 1AU3****ACCES ET VOIRIES**

3.1 – ACCES :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile. Cet accès doit se faire soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès), soit par une servitude de passage en application de l'article 682 du Code Civil.

Cet accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Les groupes de garages individuels dont le nombre est inférieur ou égal à 2 garages doivent être disposés sur des parcelles autour d'une cour et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter la réglementation en vigueur.

3.2 - DESSERTE PAR LA VOIRIE :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, la desserte par sentiers piétonniers et touristiques étant interdite. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées qu'à titre exceptionnel, lorsque aucun bouclage de voirie n'est possible. Dans ce cas, les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aisément à tout véhicule de faire demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.).

ARTICLE 1AU4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

Pour recevoir une construction qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression, présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation en eau potable et la défense incendie.

En application de l'article R.123-54 du Code de la Santé Publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée. Il en va de même pour toute activité présentant un risque chimique ou bactériologique.

4.2 - ASSAINISSEMENT EAUX USEES :

Pour recevoir une construction qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux usées, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées existant.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Dans tous les cas, le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec la réglementation et les prescriptions du service gestionnaire.

4.3 - ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES :

Les aménagements prévus sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol. Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales se fera vers la canalisation publique de collecte, si elle existe.

Ce rejet sera autorisé sous condition pour les opérations suivantes :

Pour les lotissements et les groupements d'habitations individuelles de plus de deux constructions, les constructions à usage de logement collectif, les constructions à usage commercial, artisanal ou industriel de plus de 200 m² d'emprise au sol, les extensions des bâtiments existants augmentant de plus de 20 m² et portant à plus de 200 m² la superficie imperméabilisée totale de l'unité foncière, l'aménagement de parcs de stationnement non couvert de plus de 200 m² et dont le revêtement est imperméable, le projet devra prévoir un rejet des eaux pluviales au réseau collecteur dont le débit sera limité.

Ce rejet n'excèdera pas un débit de 1,2 litre par seconde par hectare.

Le respect de cet objectif de régulation devra être justifié techniquement.

Dans l'hypothèse d'une opération dont la qualité des sols ne permettrait d'envisager une évacuation par infiltration que sur une partie de l'unité foncière, le débit limité précité sera calculé sur la superficie résiduelle.

Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité devront être conçues de préférence selon les méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration, etc) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à limiter l'impact depuis les espaces publics.

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

4.4 - LUTTE CONTRE L'INCENDIE :

Pour recevoir une construction, un terrain doit obligatoirement respecter les dispositions applicables en matière de lutte contre l'incendie.

En cas d'incapacité technique ou financière, la défense incendie doit être assurée par l'intermédiaire de réserves d'eau dimensionnées en rapport avec les constructions envisagées, dans le respect de la réglementation en vigueur.

4.5 - ELECTRICITE, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS :

Les branchements privatifs, électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés.

ARTICLE 1AU5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6,7 et 8 du présent règlement.

ARTICLE 1AU6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies publiques.

6.1 - Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait d'au moins 5 m par rapport aux voies et emprises publiques.

6.2 - Pour des raisons techniques, les dispositions fixées au paragraphe 6.1 peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans ce cas, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sur toute la profondeur du terrain, c'est-à-dire soit à l'alignement soit en retrait des voies et emprises publiques.

ARTICLE 1AU7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions et bâtiments annexes non accolés peuvent être édifiés le long d'une (des) limite(s) séparative(s).

7.2 - Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'une construction ou bâtiment annexe non accolé qui ne serait pas édifié sur ces limites ne peut être inférieure à 3 m.

7.3 - Pour des raisons techniques, les dispositions fixées aux paragraphes 7.1 et 7.2 peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans ce cas, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter entre 0 et 3 m par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 1AU8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE 1AU9

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale pour les bâtiments annexes non accolés de type abris de jardin ne peut excéder 20 m².

ARTICLE U10

HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur des constructions est limitée à 9 m au faîtage ou à l'acrotère pour les toitures terrasses, ouvrages techniques et de superstructures exclus.

10.2 - La hauteur des bâtiments annexes non accolés de type abris de jardin est limitée à 3 m au faîtage.

10.3 - Les dispositions fixées au paragraphe 10.1 peuvent ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leur fonctionnement ou leur monumentalité l'impose.

ARTICLE 1AU11

ASPECT EXTERIEUR

11.1 - ASPECT GENERAL :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas être 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 (article R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

La modification des volumes, des façades, et des couvertures ou la remise en l'état des bâtiments anciens identifiés au plan de zonage en application de l'article L.123.1-7° du Code de l'Urbanisme se trouvant dans la zone doivent respecter l'esprit architectural et l'aspect du matériau de l'immeuble initial.

Toute construction innovante ayant fait l'objet d'une recherche particulière en terme d'architecture (volume, matériaux de construction et de couverture, etc.), d'intégration urbaine et paysagère ou énergétique, ne respectant pas les règles suivantes est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas 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.

11.2 - PAREMENTS EXTERIEURS :

Les matériaux de constructions non destinés par nature à demeurer apparents doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage de tonalité discrète en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les soubassements, murs séparatifs et aveugles apparents des bâtiments et clôtures doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec les constructions proches. Les murs et toitures des extensions et des bâtiments annexes non accolés doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

11.3 – TOITURES :

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas, aux capteurs solaires et aux constructions innovantes ayant fait l'objet d'une recherche particulière en terme d'architecture.

11.4 – CLOTURES :

Les clôtures sur rue et sur limites séparatives doivent être conçues de façon à s'harmoniser avec celles du même alignement dans la rue, mais aussi avec la construction principale.

Leur hauteur ne peut pas excéder 2 m.

ARTICLE 1AU12

STATIONNEMENT

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

Le nombre de place de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être réalisé 2 places de stationnement de véhicules par logements.

Pour les opérations d'habitat groupé, il doit être réalisé en plus une place pour visiteur par tranche de 2 logements.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement de véhicules par logement lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter la réglementation en vigueur.

ARTICLE 1AU13

ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - PROTECTION DES PLANTATIONS :

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 à L.130-6 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

Les haies, réseaux de haies et plantations d'alignements, boisements, talus et arbres isolés identifiés au plan de zonage comme éléments du paysage à protéger en vertu de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus, replantés ou remplacés par des éléments équivalents. Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable en Mairie.

Les plantations existantes doivent être maintenues. Dans le cas contraire, elles doivent être remplacées par des plantations d'essences locales en nombre équivalent.

13.2 - OBLIGATION DE PLANTER :

Les espaces libres sur chaque unité foncière doivent être traités en espaces verts à raison de 10 % au moins de la superficie de l'unité foncière.

Les opérations d'habitat groupé ou lotissements doivent comporter un espace vert commun d'au moins 10 % de la surface lotie, dont les 2/3 d'un seul tenant, comportant au minimum 1 arbre de haute tige pour 100 m² d'espace vert commun.

Les plantations et haies sont réalisées au moyen d'essences locales (Charmille, Noisetiers, Troène, Buis, etc).

Aucun arbre de haute tige ne doit être planté à moins de 2 m de la limite d'emprise publique.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols applicable est égal à 0,35.

ZONE 1AUX

DISPOSITIONS APPLICABLES

Extrait du Rapport de présentation page 126 à 127 :

« Cette zone naturelle à vocation d'activité économique est réservée à l'urbanisation pour permettre le développement de l'agglomération.

Elle est destinée essentiellement à l'accueil d'établissements artisanaux et commerciaux ainsi qu'à l'accueil de petites industries non nuisantes.

Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble permettant un développement et harmonieux de l'urbanisation.

Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'elle devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires par la commune donnant aux terrains un niveau d'équipement satisfaisant identique à celui de la zone U correspondante ou aux conditions particulières prévues par le règlement. »

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

ARTICLE 1AUX1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à destination agricole.
- Les établissements, comportant ou non des installations classées, qui par leur caractère, leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue de la zone.
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage.
- L'ouverture de terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement des caravanes isolées.
- Les groupes de garages individuels de plus de 2 garages.
- Les dépôts de ferrailles, véhicules désaffectés ou déchets divers.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières d'extraction de matériaux et la transformation des matériaux bruts.

ARTICLE 1AUX2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à destination d'habitation sous réserve d'être exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations à usage d'activité implantées dans la zone, et sous réserve sous réserve que ces aménagements s'effectuent à l'intérieur ou le prolongement immédiat des installations à usage d'activité.

- L'extension limitée des constructions existantes à destination d'habitation sous réserve d'être exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations à usage d'activité implantées dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements des sols, sous réserve qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'un sinistre, nonobstant les articles 3 à 14, sous réserves des emprises et volumes initiaux.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUX3

ACCES ET VOIRIES

3.1 – ACCES :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile. Cet accès doit se faire soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès), soit par une servitude de passage en application de l'article 682 du Code Civil.

Cet accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Tout accès direct sur la RD971 est interdit.

Les groupes de garages individuels dont le nombre est inférieur ou égal à 2 garages doivent être disposés sur des parcelles autour d'une cour et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter la réglementation en vigueur.

3.2 - DESSERTE PAR LA VOIRIE :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées qu'à titre exceptionnel, lorsqu'aucun bouclage de voirie n'est possible. Dans ce cas, les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aisément à tout véhicule de faire demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.).

ARTICLE 1AUX4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

Pour recevoir une construction qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression, présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation en eau potable et la défense incendie.

En application de l'article R.123-54 du Code de la Santé Publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée. Il en va de même pour toute activité présentant un risque chimique ou bactériologique.

4.2 - ASSAINISSEMENT EAUX USEES :

Pour recevoir une construction qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux usées, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées existant.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Dans tous les cas, le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec la réglementation et les prescriptions du service gestionnaire.

4.3 - ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES :

Les aménagements prévus sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, en priorité par infiltration dans le sol. Dans l'hypothèse d'une impossibilité technique justifiée de procéder par infiltration, le rejet des eaux pluviales se fera vers la canalisation publique de collecte si elle existe.

Ce rejet sera autorisé sous condition pour les opérations suivantes :

Pour les lotissements et les groupements d'habitations individuelles de plus de deux constructions, les constructions à usage de logement collectif, les constructions à usage commercial, artisanal ou industriel de plus de 200 m² d'emprise au sol, les extensions des bâtiments existants augmentant de plus de 20 m² et portant à plus de 200 m² la superficie imperméabilisée totale de l'unité foncière, l'aménagement de parcs de stationnement non couvert de plus de 200 m² et dont le revêtement est imperméable, le projet devra prévoir un rejet des eaux pluviales au réseau collecteur dont le débit sera limité.

Ce rejet n'excèdera pas un débit de 1,2 litre par seconde par hectare.

Le respect de cet objectif de régulation devra être justifié techniquement.

Dans l'hypothèse d'une opération dont la qualité des sols ne permettrait d'envisager une évacuation par infiltration que sur une partie de l'unité foncière, le débit limité précité sera calculé sur la superficie résiduelle.

Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité devront être conçues de préférence selon les méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration, etc.) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

La réalisation de ces aménagements devra être conçue de façon à limiter l'impact depuis les espaces publics.

La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigée du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.

4.4 - LUTTE CONTRE L'INCENDIE :

Pour recevoir une construction, un terrain doit obligatoirement respecter les dispositions applicables en matière de lutte contre l'incendie.

En cas d'incapacité technique ou financière, la défense incendie doit être assurée par l'intermédiaire de réserves d'eau dimensionnées en rapport avec les constructions envisagées, dans le respect de la réglementation en vigueur.

4.5 - ELECTRICITE, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS :

Les branchements privatifs, électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés.

ARTICLE 1AUX5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement.

ARTICLE 1AUX6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - REGLE GENERALE :

6.1 - Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite des voies et emprises publiques.

Le retrait de la façade par rapport à la limite des voies et emprises publiques sera au moins égal à 15 m par rapport aux routes départementales, 10 m par rapport aux autres voies.

6.2 - Pour des raisons techniques, les dispositions fixées au paragraphe 6.1 peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans ce cas, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sur toute la profondeur du terrain, c'est-à-dire soit à l'alignement soit en retrait des voies.

ARTICLE 1AUX7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Aucune construction ne peut être implantée sur les limites séparatives.

7.2 - Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'une construction qui ne serait pas édifiée sur ces limites ne peut être inférieure à 4 m.

7.3 - Pour des raisons techniques, les dispositions fixées aux paragraphes 7.1 et 7.2 peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans ce cas, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter entre 0 et 4 m par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 1AUX8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et les bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 m.

ARTICLE 1AUX9**EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la surface totale de l'unité foncière.

ARTICLE 1AUX10**HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

10.1 - La hauteur des constructions est limitée à 11 m au faîtage ou à l'acrotère pour les toitures terrasses, ouvrages techniques et de superstructures exclus.

10.2 - Une hauteur différente des dispositions fixées au paragraphe 10.1 peut être admise en cas d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante présentant une hauteur supérieure à celle autorisée. Dans ce cas là, la hauteur maximale est fixée à celle de la construction avant travaux.

10.3 - Les dispositions fixées au paragraphe 10.1 peuvent ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leur fonctionnement ou leur monumentalité l'impose.

ARTICLE 1AUX11**ASPECT EXTERIEUR**

Néant.

ARTICLE 1AUX12**STATIONNEMENT**

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

Le nombre de place de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter la réglementation en vigueur.

ARTICLE 1AUX13**ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES**

13.1 - PROTECTION DES PLANTATIONS :

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 à L.130-6 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

Les haies, réseaux de haies et plantations d'alignements, boisements, talus et arbres isolés identifiés au plan de zonage comme éléments du paysage à protéger en vertu de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus, replantés ou remplacés par des éléments équivalents. Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable en Mairie.

Les plantations existantes doivent être maintenues. Dans le cas contraire, elles doivent être remplacées par des plantations d'essences locales en nombre équivalent.

13.2 - OBLIGATION DE PLANTER :

Les espaces libres sur chaque unité foncière située le long de la RD971 et identifiés au plan de zonage comme espaces boisés classés à créer doivent être boisés.

Les espaces libres sur chaque unité foncière doivent être traités en espaces verts à raison de 20 % au moins de la superficie de l'unité foncière.

Les marges de recul et d'isolement doivent être plantées.

Les plantations et haies sont réalisées au moyen d'essences locales (Charmille, Noisetiers, Troène, Buis, etc.).

Aucun arbre de haute tige ne doit être planté à moins de 2 m de la limite d'emprise publique.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 8 places de parking. Les plantations doivent être uniformément réparties.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AUX14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

TITRE 3 :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement ».

ZONE A

DISPOSITIONS APPLICABLES

Extrait du Rapport de présentation page 127 à 128 :

« Cette zone couvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Cette zone inclut notamment des boisements et massifs forestiers ainsi que des secteurs soumis au risque d'inondation et repérés au plan de zonage par des trames graphiques spécifiques. »

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

ARTICLE A1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article A2.

ARTICLE A2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions, extensions, restaurations ou transformations de bâtiments à destination du logement des exploitants agricoles, sous réserve de justifier de la nécessité d'assurer une présence permanente au regard de la nature et de la taille de l'activité, et sous réserve que ces aménagements s'effectuent à l'intérieur, dans le prolongement ou à une distance maximale de 100 m du bâtiment agricole qui nécessite la présence permanente de l'exploitant agricole.
- Les constructions, extensions ou transformations y compris la mise au norme des bâtiments ou installations nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve de satisfaire à la législation en vigueur les concernant.
- Les extensions, transformations ou restaurations d'un bâtiment existant présentant un caractère architectural avéré avec ou sans changement de destination, pour une affectation d'hébergement accessoire à l'activité agricole ou du logement de l'exploitant agricole et sous réserve que ces aménagements s'effectuent dans le prolongement ou à une distance maximale de 100 m du siège d'exploitation existant, à condition qu'elles soient compatibles avec la valorisation du patrimoine architectural communal et de l'environnement.
- Les constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques d'infrastructure.
- La réalisation des équipements inscrits en emplacements réservés.
- Les affouillements et exhaussements des sols sous réserve qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- L'aménagement de terrain de camping réservé au camping à la ferme dans le respect des normes particulières prévues à cet effet.
- Les bâtiments annexes liés à l'exploitation agricole sous réserve qu'ils soient implantés à proximité des bâtiments existants.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'un sinistre, nonobstant les articles 3 à 14, sous réserves des emprises et volumes initiaux.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A3

ACCES ET VOIRIES

3.1 – ACCES :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile. Cet accès doit se faire soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès), soit par une servitude de passage en application de l'article 682 du Code Civil.

Cet accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter la réglementation en vigueur.

3.2 - DESSERTE PAR LA VOIRIE :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées qu'à titre exceptionnel, lorsqu'aucun bouclage de voirie n'est possible. Dans ce cas, les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aisément à tout véhicule de faire demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.).

ARTICLE A4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

Pour recevoir une construction qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression, présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation en eau potable et la défense incendie.

En application de l'article R.123-54 du Code de la Santé Publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée. Il en va de même pour toute activité présentant un risque chimique ou bactériologique.

4.2 - ASSAINISSEMENT EAUX USEES :

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux usées, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées existant.

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où il est en adéquation avec la nature du sol. Ce dispositif doit être conçu de façon à être mis hors circuit, et à ce que la construction soit raccordée au réseau collectif au frais du propriétaire dès sa mise en service.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Dans tous les cas, le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec la réglementation et les prescriptions du service gestionnaire.

4.3 - ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES :

Les aménagements prévus sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent en priorité l'infiltration des eaux pluviales dans le sol ou organise la collecte de ces eaux vers un dispositif de stockage adapté, ne compromettant pas la sécurité et la salubrité publique, installé en vue d'un usage privatif.

Si la qualité du sol est inadaptée à l'infiltration, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent être dirigées vers le réseau public existant, par des dispositifs appropriés, s'il présente des caractéristiques suffisantes.

4.4 - EAUX RESIDUAIRES AGRICOLES :

Les effluents agricoles (purin, lisier, etc.) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique. En aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public.

4.5 - LUTTE CONTRE L'INCENDIE :

Pour recevoir une construction, un terrain doit obligatoirement respecter les dispositions applicables en matière de lutte contre l'incendie.

En cas d'incapacité technique ou financière, la défense incendie doit être assurée par l'intermédiaire de réserves d'eau dimensionnées en rapport avec les constructions envisagées, dans le respect de la réglementation en vigueur.

4.6 - ELECTRICITE, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS :

Les branchements privés, électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés.

ARTICLE A5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE A6**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1 - Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 15 m des voies et emprises publiques.

6.2 – Une implantation différente des dispositions fixées au paragraphe 6.1 peut être admise en cas de mise au norme d'un bâtiment agricole situés dans la marge de retrait. Dans ce cas là, l'implantation peut être identique à celle du bâtiment agricole existant avant travaux, sans réduire la distance de recul effectivement observée par le bâtiment agricole existant.

6.3 - Pour des raisons techniques, les dispositions fixées au paragraphe 6.1 peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans ce cas, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sur toute la profondeur du terrain, c'est-à-dire soit à l'alignement soit en retrait des voies.

6. 4 - Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 m des berges des cours d'eau domaniaux non navigables ni flottables. Cette distance est portée à 35 m pour les bâtiments et installations d'élevage.

ARTICLE A7**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1 - Aucune construction ne peut être implantée sur les limites séparatives.

7.2 - Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment ou d'une installation qui ne serait pas édifié sur ces limites ne peut être inférieure à 5 m.

7.3 - Une implantation différente des dispositions fixées aux paragraphes 7.1 et 7.2 peut être admise en cas de mise au norme d'un bâtiment agricole situés dans la marge de retrait. Dans ce cas là, l'implantation peut se faire dans le prolongement du bâtiment agricole existant avant travaux sans réduire la distance de recul effectivement observée par le bâtiment agricole existant.

7.4 - Pour des raisons techniques, les dispositions fixées au paragraphe 7.1 peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans ce cas, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter entre 0 et 5 m par rapport aux limites séparatives.

7.5 - Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 m des berges des cours d'eau non navigables ni flottables.

ARTICLE A8**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Néant.

ARTICLE A9**EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol pour les constructions à destination d'habitation ne peut excéder 150 m².

ARTICLE A10**HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

10.1 - La hauteur des constructions à destination d'habitation est limitée à 9 m au faîtage ou à l'acrotère pour les toitures terrasses, ouvrages techniques et de superstructures exclus.

10.2 - La hauteur des constructions à destination agricole est limitée à 11 m au faîtage ou à l'acrotère pour les toitures terrasses, ouvrages techniques, de superstructures et silos agricoles exclus.

10.3 - Une hauteur différente des dispositions fixées au paragraphe 10.1 peut être admise en cas d'extension, de surélévation ou de mise au norme d'une construction existante présentant une hauteur supérieure à celle autorisée. Dans ce cas là, la hauteur maximale est fixée à celle de la construction avant travaux.

10.4 - Les dispositions fixées au paragraphe 10.1 peuvent ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leur fonctionnement ou leur monumentalité l'impose.

ARTICLE A11

ASPECT EXTERIEUR

11.1 - ASPECT GENERAL :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas être 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 (article R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

La modification des volumes, des façades, et des couvertures ou la remise en l'état des bâtiments anciens identifiés au plan de zonage en application de l'article L.123.1-7° du Code de l'Urbanisme se trouvant dans la zone doivent respecter l'esprit architectural et l'aspect du matériau de l'immeuble initial.

Toute construction innovante ayant fait l'objet d'une recherche particulière en terme d'architecture (volume, matériaux de construction et de couverture, etc.), d'intégration urbaine et paysagère ou énergétique, ne respectant pas les règles suivantes est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas 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.

11.2 - PAREMENTS EXTERIEURS :

Les matériaux de constructions non destinés par nature à demeurer apparents doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage de tonalité discrète en harmonie avec les constructions avoisinantes.

11.3 – TOITURES :

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas, aux capteurs solaires et aux constructions innovantes ayant fait l'objet d'une recherche particulière en terme d'architecture.

ARTICLE A12

STATIONNEMENT

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

Le nombre de place de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter la réglementation en vigueur.

ARTICLE A13**ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES**

13.1 - PROTECTION DES PLANTATIONS :

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 à L.130-6 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

Les haies, réseaux de haies et plantations d'alignements, boisements, talus et arbres isolés identifiés au plan de zonage comme éléments du paysage à protéger en vertu de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus, replantés ou remplacés par des éléments équivalents. Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable en Mairie.

Les plantations existantes doivent être maintenues. Dans le cas contraire, elles doivent être remplacées par des plantations d'essences locales en nombre équivalent.

13.2 - OBLIGATION DE PLANTER :

Les plantations et haies sont réalisées au moyen d'essences locales (Charmille, Noisetiers, Troène, Buis, etc.).

Aucun arbre de haute tige ne doit être planté à moins de 2 m de la limite d'emprise publique.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**ARTICLE A14****COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

TITRE 4 :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Article R.123-8 du Code de l'Urbanisme : « Les zones naturelles et forestières sont 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 à l'article L. 123-4 du 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 coefficient 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 des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. »

ZONE N

DISPOSITIONS APPLICABLES

Extrait du Rapport de présentation page 128 :

« Cette zone, équipée ou non, couvre les parties du territoire constituant des espaces naturels et forestiers à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, de l'existence d'une exploitation forestière, ou de leur caractère d'espace naturel.

Cette zone inclut notamment des boisements et massifs forestiers ainsi que des zones humides et des secteurs soumis au risque d'inondation, repérés au plan de zonage par des trames graphiques spécifiques. »

A l'intérieur de la zone N ont été délimités quatre secteurs où des prescriptions particulières s'appliquent :

- un secteur Nh, d'habitat diffus où l'adaptation, l'extension mesurée ou le changement de destination du bâti traditionnel existant sont admis sous réserve ;
- un secteur Nhc, d'habitat diffus où la construction nouvelle et l'adaptation, l'extension mesurée ou le changement de destination du bâti traditionnel existant sont admis sous réserve ;
- un secteur Nc destiné au cimetière de Longueville ;
- un secteur Nt, destiné à l'habitat de loisirs et aux structures d'accueil de loisirs sous réserve que ce secteur fasse l'objet d'un projet global couvrant l'intégralité du secteur.

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

ARTICLE N1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article N2.

ARTICLE N2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone N sont autorisées, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt de la zone naturelle :

- Les constructions, équipements et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques d'infrastructure.
- Les constructions et installations indispensables à l'entretien et à la gestion du milieu naturel.

Au sein des zones humides identifiées au plan de zonage par une trame graphique spécifique :

- Les affouillements et exhaussements des sols liés à la conservation, la restauration ou la création des zones humides.

Au sein des secteurs soumis au risque inondation repéré au plan de zonage par une trame graphique spécifique :

- L'adaptation, la réhabilitation des constructions à usage d'habitation, sous réserve que le niveau du rez-de-chaussée soit supérieur de 0,50 m au niveau du sol naturel avant aménagement, les sous-sols et garages en sous-sol étant interdits.
- La surélévation des bâtiments existants dans le but de permettre l'amélioration des conditions de confort et de sécurité de leurs occupants.

- La reconstruction des bâtiments sinistrés, sous réserves des emprises et volumes initiaux, sous réserve que le niveau du rez-de-chaussée soit supérieur de 0,50 m au niveau du sol naturel avant aménagement, les sous-sols et garages en sous-sol étant interdits.

En secteur Nhc :

- Les nouvelles constructions à destination d'habitation sous la forme d'opération individuelle ou d'ensemble sous réserve qu'elles soient situées à plus de 100 m d'un bâtiment d'élevage ou d'une installation agricole en activité.
- Les nouvelles constructions à destination d'artisanat et de services sous réserve qu'elles soient situées à plus de 100 m d'un bâtiment d'élevage ou d'une installation agricole en activité et sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et des nuisances.

En secteurs Nh et Nhc:

- L'extension mesurée d'une construction principale existante ainsi que ses bâtiments annexes et ce, dans la limite de 50 m², à la date de l'approbation du présent PLU.
- L'extension mesurée, avec ou sans changement de destination, d'une construction en pierre ou en terre ou mixte (terre et bois), sous réserve :
 - Que la destination nouvelle devienne soit l'habitation, soit l'artisanat, soit l'hébergement touristique lié aux loisirs.
 - Que l'extension réponde à la sauvegarde du patrimoine architectural communal et s'intègre parfaitement dans l'environnement.
 - Que ces extensions soient compatibles avec les infrastructures existantes ou projetées.
- L'extension mesurée d'une activité existante.
- La réalisation d'une piscine couverte dans la limite de 150 m² sous réserve que cet aménagement s'effectue dans le prolongement ou à une distance maximale de 20 m d'une construction principale existante.
- Les bâtiments annexes non accolés.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'un sinistre, nonobstant les articles 3 à 14, sous réserves des emprises et volumes initiaux.
- Les affouillements et exhaussements des sols, sous réserve qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans le secteur.

En secteur Nt sont autorisées sous réserve qu'ils fassent l'objet d'un projet global couvrant l'intégralité du secteur :

- L'habitat de loisirs ;
- Les structures d'accueil de loisirs ;
- Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructures nécessaires au fonctionnement du secteur.
-

En secteur Nc :

- Les constructions et installations nécessaires au cimetière.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N3

ACCES ET VOIRIES

3.1 – ACCES :

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile. Cet accès doit se faire soit directement par une façade sur rue, soit par l'intermédiaire d'un passage privé (appendice d'accès), soit par une servitude de passage en application de l'article 682 du Code Civil.

Cet accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter la réglementation en vigueur.

3.2 - DESSERTE PAR LA VOIRIE :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, la desserte par sentiers piétonniers et touristiques étant interdite. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles en impasse ne sont autorisées qu'à titre exceptionnel, lorsqu'aucun bouclage de voirie n'est possible. Dans ce cas, les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aisément à tout véhicule de faire demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.).

ARTICLE N4

DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

Pour recevoir une construction qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression, présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation en eau potable et la défense incendie.

En application de l'article R.123-54 du Code de la Santé Publique, une disconnexion totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée. Il en va de même pour toute activité présentant un risque chimique ou bactériologique.

4.2 - ASSAINISSEMENT EAUX USEES :

En Nhc et Nt, pour recevoir une construction qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux usées, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées existant.

Dans les autres secteurs, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où il est en adéquation avec la nature du sol. Ce dispositif doit être conçu de façon à être mis hors circuit, et à ce que la construction soit raccordée au réseau collectif au frais du propriétaire dès sa mise en service.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Dans tous les cas, le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec la réglementation et les prescriptions du service gestionnaire.

4.3 - ASSAINISSEMENT EAUX PLUVIALES :

Les aménagements prévus sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent en priorité l'infiltration des eaux pluviales dans le sol ou organise la collecte de ces eaux vers un dispositif de stockage adapté, ne compromettant pas la sécurité et la salubrité publique, installé en vue d'un usage privatif.

Si la qualité du sol est inadaptée à l'infiltration, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent être dirigées vers le réseau public existant, par des dispositifs appropriés, s'il présente des caractéristiques suffisantes.

4.4 - LUTTE CONTRE L'INCENDIE :

Pour recevoir une construction, un terrain doit obligatoirement respecter les dispositions applicables en matière de lutte contre l'incendie.

En cas d'incapacité technique ou financière, la défense incendie doit être assurée par l'intermédiaire de réserves d'eau dimensionnées en rapport avec les constructions envisagées, dans le respect de la réglementation en vigueur.

4.5 - ELECTRICITE, TELEPHONE, TELECOMMUNICATIONS :

Les branchements privatifs, électriques et téléphoniques doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public.

Les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain, à l'intérieur des lotissements ou ensembles groupés.

ARTICLE N5

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain doit avoir des dimensions suffisantes pour qu'il soit possible d'y inscrire une construction respectant les règles d'implantation fixées par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques des terrains (nature du sol, surface) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur. Ces dispositions devront être prises dans tous les cas notamment lors des divisions de terrain et du changement de destination d'un bâtiment.

ARTICLE N6

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 15 m par rapport aux routes départementales et en retrait d'au moins 5 m par rapport aux autres voies.

6.2 – Une implantation différente des dispositions fixées au paragraphe 6.1 peut être admise pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin et ou en cas de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante implantée différemment des dispositions fixées au paragraphe 6.1.

6.3 - Pour des raisons techniques, les dispositions fixées au paragraphe 6.1 peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans ce cas, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sur toute la profondeur du terrain, c'est-à-dire soit à l'alignement soit en retrait des voies.

6.4 - Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 m des berges des cours d'eau et plans d'eau domaniaux non navigables ni flottables.

ARTICLE N7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions et bâtiments annexes non accolés peuvent être édifiés le long d'une ou des limites séparatives.

7.2 - Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'une construction ou bâtiment annexe non accolé qui ne serait pas édifiée sur ces limites ne peut être inférieure à 3 m.

7.3 - Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 m des berges des cours d'eau non navigables ni flottables.

7.4 - Pour des raisons techniques, les dispositions fixées aux paragraphes 7.1 et 7.2 peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans ce cas, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter entre 0 et 3 m par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE N8

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE N9

EMPRISE AU SOL

En secteurs Nhc et Nh, l'emprise au sol maximale pour les bâtiments annexes non accolés ne peut excéder 20 m².

ARTICLE N10

HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 - En secteurs Nhc et Nh, la hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 9 m au faîtage ou à l'acrotère pour les toitures terrasses, ouvrages techniques et de superstructures exclus.

10.2 - En secteurs Nhc et Nh, la hauteur des bâtiments annexes non accolés est limitée à 3 mètres au faîtage.

10.3 – En secteurs Nhc et Nh, une hauteur différente des dispositions fixées au paragraphe 10.1 peut être admise en cas d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante présentant une hauteur supérieure à celle autorisée. Dans ce cas là, la hauteur maximale est fixée à celle de la construction avant travaux.

10.4 - Les dispositions fixées au paragraphe 10.1 peuvent ne pas s'appliquer aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leur fonctionnement ou leur monumentalité l'impose.

ARTICLE N11**ASPECT EXTERIEUR**

11.1 - ASPECT GENERAL :

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas être 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 (article R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

La modification des volumes, des façades, et des couvertures ou la remise en l'état des bâtiments anciens identifiés au plan de zonage en application de l'article L.123.1-7° du Code de l'Urbanisme se trouvant dans la zone doivent respecter l'esprit architectural et l'aspect du matériau de l'immeuble initial.

Toute construction innovante ayant fait l'objet d'une recherche particulière en terme d'architecture (volume, matériaux de construction et de couverture, etc.), d'intégration urbaine et paysagère ou énergétique, ne respectant pas les règles suivantes est recevable dès lors que cette architecture ne porte pas 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.

11.2 - PAREMENTS EXTERIEURS :

Les matériaux de constructions non destinés par nature à demeurer apparents doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage de tonalité discrète en harmonie avec les constructions avoisinantes.

11.3 – TOITURES :

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas, aux capteurs solaires et aux constructions innovantes ayant fait l'objet d'une recherche particulière en terme d'architecture.

11.4 – CLOTURES :

Les clôtures sont d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité en harmonie avec le paysage environnant et l'aspect des clôtures voisines.

Leur hauteur ne peut pas excéder 2 m.

Les talus existants, les haies végétales d'essences locales, les murets traditionnels doivent être maintenus et entretenus.

ARTICLE N12**STATIONNEMENT**

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

Le nombre de place de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter la réglementation en vigueur.

ARTICLE N13**ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES**

13.1 - PROTECTION DES PLANTATIONS :

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 à L.130-6 du Code de l'Urbanisme. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

Les haies, réseaux de haies et plantations d'alignements, boisements, talus et arbres isolés identifiés au plan de zonage comme éléments du paysage à protéger en vertu de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus replantés ou remplacés par des éléments équivalents. Les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable en Mairie.

Les plantations existantes doivent être maintenues. Dans le cas contraire, elles doivent être remplacées par des plantations d'essences locales en nombre équivalent.

13.2 - OBLIGATION DE PLANTER :**En secteurs Nhc et Nh :**

Les espaces libres sur chaque unité foncière doivent être traités en espaces verts à raison de 10 % au moins de la superficie de l'unité foncière.

Les plantations et haies sont réalisées au moyen d'essences locales (Charmille, Noisetiers, Troène, Buis, etc.).

Aucun arbre de haute tige ne doit être planté à moins de 2 m de la limite d'emprise publique.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOL**ARTICLE N14****COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant.

ANNEXES

I - LEXIQUE ET DEFINITIONS

A

Abri de jardin :

Construction annexe, destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

Accès :

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

Adaptation mineure :

Les règles définies par le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'assouplissements rendus nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, lorsque l'écart par rapport aux normes est faible (article L.123-1 du Code de l'urbanisme).

Affouillement des sols :

Extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol qui doit faire l'objet d'une déclaration si sa superficie est supérieure ou égale à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

Alignement :

L'alignement correspond à la limite entre le domaine public routier et les propriétés privées riveraines. Il correspond généralement à la ligne d'implantation des clôtures sur rue.

Arbre isolé :

Se dit d'un arbre qui a grandi seul au milieu d'un espace plus ou moins étendu, sans former de bosquet, ni d'alignement, ni de boisement avec d'autres arbres. Les arbres isolés ont eu l'espace nécessaire au développement de leur forme naturelle, ainsi ce sont souvent des arbres remarquables lorsqu'ils ont atteint un âge avancé.

B

Baie :

Constitue une baie toute ouverture dans un mur (fenêtre, porte, etc.). Dans le cadre de l'application du présent règlement, et notamment de ses articles 7 et 8, ne doivent toutefois pas être considérés comme baie :

- les ouvertures pratiquées dans les façades traitées en pavés de verres translucides ou à châssis fixe et vitrage translucide
- les ouvertures situées en façade ou en toiture situées à plus de 2.60 m au-dessus du plancher en rez-de-chaussée ou à plus de 1.90 m au-dessus du plancher pour les étages supérieurs les portes non vitrées.

Bardage :

Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

Bâtiment annexe :

Local non contigu à la construction principale ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale tels que remises, abris de jardin, garages, celliers, implantés à l'écart de cette construction.

Les piscines couvertes ne sont pas considérées comme des bâtiments annexes.

C

Camping à la ferme :

Terrain de camping situé sur une exploitation agricole, comportant le minimum d'aménagement destiné à assurer à ceux qui les fréquentent une vie décente et hygiénique. La densité maximale est de 6 installations et 20 personnes.

Caravane :

Véhicule ou élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou d'être déplacé par simple traction.

Chambre d'hôte :

Chambre aménagée chez un exploitant en vue d'accueillir des touristes itinérants. La prestation est assurée à la nuitée. La restauration est optionnelle. Le nombre de chambres par habitation est limité à 5.

Claire-voie :

Ouvrage composé d'éléments qui laisse passer le jour : balustrade, garde corps, clôture ajourée.

Clôture :

Une clôture est un ouvrage qui sert à enclore un espace. Elle matérialise soit :

- la limite entre deux propriétés privées, elle est alors élevée en limite séparative.
- la limite entre domaine privée et domaine public, elle est alors élevée sur l'alignement (actuel ou futur).

Coefficient d'occupation du sol :

Le C.O.S. fixe la densité maximale de construction susceptible d'être édifiée sur un même terrain. Plus précisément, il s'agit du rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre susceptibles d'être construits par mètre carré au sol. A titre d'exemple, un C.O.S. de 2 signifie que l'on peut construire deux mètres carrés de plancher hors oeuvre pour chaque mètre carré de terrain.

Combles

Les combles sont les volumes compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment, c'est à dire l'étage supérieur du bâtiment, habitable ou non, correspondant à ce volume.

Construction agricole :

Bâtiments nécessaires à l'activité agricole, telle qu'elle est défini par l'article L. 311-1 du Code Rural.

Construction à destination de bureau :

Suivant la définition portée à l'article L 520-1-1 du Code de l'urbanisme, les locaux à usage de bureaux sont :

- Tous les locaux et leurs annexes tels que couloirs, dégagements, salles de réunion, d'exposition, d'archives, salles d'attente et de réception, où sont exercées des activités de direction, de service, de conseil, d'étude, d'ingénierie, de traitement mécanographique ou d'informatique de gestion ;
- Quelle que soit leur implantation, les bureaux de la direction générale d'une entreprise industrielle, de ses services généraux, financiers, juridiques et commerciaux.

La notion de « bureau » se distingue de celle de « commerce » par la notion d'accessibilité à la clientèle : En effet, les bureaux se distinguent des commerces car n'y sont pas exercées des activités de présentation et de vente directe au public.

Construction à destination d'équipement public :

Il s'agit d'un ouvrage immobilier relevant des compétences normales d'une collectivité publique et destinée à l'usage ou au bénéfice du public. Peuvent être compris dans cette catégorie, les installations, éventuellement privées lors de leur exploitation ultérieure, mais satisfaisant un besoin collectif.

Il en est ainsi des infrastructures telles que voiries, réseaux et des superstructures telles que bâtiments administratifs, équipements sanitaires, éducatifs, sportifs ou culturels.

Construction à destination d'habitation :

Il s'agit de tous les types de logements quels que soient leur catégorie, leur financement, leur constructeur.

Construction à destination d'activité industrielle :

Les industries regroupent l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail et de capital.

A l'article R 520-1-1 du Code de l'Urbanisme est réputé établissement industriel un ensemble de locaux et installations utilisés pour des activités concourant directement à la fabrication de produits commercialisables.

Construction à destination d'activité artisanale :

Il s'agit de constructions à usage d'activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec l'aide des membres de leur famille ou d'un nombre maximum de 10 salariés.

Construction à destination d'activité tertiaire :

Il s'agit des constructions à usage d'activités non directement productrices de biens de consommation comme le commerce, les services, l'administration, les professions libérales.

Construction à destination de commerce :

Les constructions à usage de commerce regroupent les activités économiques d'achat et de vente de bien ou de services.

Construction à destination de service :

Il s'agit des constructions à usage d'activités ne conduisant pas à la production d'un bien matériel et pouvant correspondre à une fonction d'utilité commune, publique.

Construction à destination d'hébergement hôtelier :

Suivant la définition portée aux articles D. 311-5 et D. 321-1 du Code du Tourisme relatifs respectivement aux hôtels de tourisme et aux résidences de tourisme, l'hôtel de tourisme est un établissement commercial d'hébergement classé, qui offre des chambres ou des appartements meublés en location à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, mais qui, sauf exception, n'y élit pas domicile. Il peut comporter un service de restauration. Il est exploité toute l'année en permanence ou seulement pendant une ou plusieurs saisons. Il est dit hôtel saisonnier lorsque sa durée d'ouverture n'excède pas neuf mois par an en une ou plusieurs périodes.

Construction contiguë :

Construction accolée ou reliée par un même élément de volume.

Construction et installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif :

Etablissement public dont la vocation est d'assurer une mission de service public et d'accueillir le public dans des conditions de sécurité, de desserte, d'accessibilité et d'hygiène conformes aux réglementations en vigueur et adaptées au type d'activités exercées. Il répond à un réel besoin collectif.

Construction principale :

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

D

Dépôt :

On appelle « Dépôts » et « Décharges » des terrains ou emplacements destinés à l'entreposage de matériaux de rebut ou au stockage de déchets ou d'ordures.

Destination :

Affectation des constructions à un usage particulier. On peut citer les destinations suivantes (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme) : habitation, hébergement hôtelier, bureau, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, fonction d'entrepôt et les constructions et installations nécessaires aux services publics et aux services d'intérêt collectif.

E

Egout du toit :

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

Emplacement réservé :

Terrain désigné par le présent Plan Local d'Urbanisme comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but d'y implanter un équipement public ou d'intérêt général (hôpital, école, voie,...). Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération.

Emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des débords de toiture, des balcons, oriels, et des parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0.60 m au-dessus du sol naturel avant travaux.

Emprise publique : L'emprise publique correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). Le terrain d'assiette d'une construction peut ainsi jouxter, non seulement une voie ou une autre propriété privée, mais également une emprise publique. Constituent ainsi des emprises publiques les voies ferrées, les lignes de métro, les cours d'eau domaniaux, les parcs et jardins, des places, les bâtiments universitaires et leurs annexes, les enceintes pénitentiaires, etc.

Enduit :

Revêtement de parement destiné à protéger les parois extérieures contre l'humidité. A l'intérieur, il permet d'assurer des surfaces propres à recevoir des peintures ou des revêtements.

Eolienne :

Une éolienne utilise la force du vent pour la transformer en énergie. La machine se compose de pales (trois en général) portées par un rotor et installées au sommet d'un mat vertical. Cet ensemble est fixé sur une nacelle qui abrite un générateur. On distingue le « grand éolien », qui concerne les machines de plus de 250 kW (mâts de 100 mètres de haut) produisant de l'énergie destinée à être revendue et qui sont des constructions d'intérêt collectif, de l'éolien de moyenne puissance qui concerne les machines entre 36 kW et 250 kW, du petit éolien (inférieur à 36 kW, mâts de 10 à 35 mètres) dédié principalement à l'autoconsommation.

Espace boisé classé :

Article L.130-1 du Code de l'Urbanisme : « Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier. »

Espace libre :

Partie du terrain non occupée par la ou les constructions incluant les places de stationnement de surface et les voies internes.

Espaces verts :

Les espaces verts correspondent à des espaces à dominante végétale, indépendamment des végétaux qui les recouvrent (des graminées aux arbres). Leur vocation est urbaine (agrément, paysage, biodiversité) : sauf à retirer toute efficacité juridique à la notion, les terrains agricoles ou naturels (prés, champs, forêts) ne peuvent être qualifiés d'espaces verts. La notion d'« espaces verts » couvre donc les parcs d'agrément, les jardins d'ornement, les terrains cultivés urbains (potagers, vergers, terrains maraîchers, jardins familiaux, pépinières), les espaces boisés urbains, et éventuellement les terrains de jeu et de sport. Ainsi largement définis, les espaces verts se caractérisent moins par la présence de végétaux divers que par l'existence d'un sol susceptible de les recevoir.

Exhaussement de sol :

Extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol qui doit faire l'objet d'une déclaration si sa superficie est supérieure ou égale à 100 m² et si sa hauteur excède 2 mètres.

Extension :

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

Extension mesurée:

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction limitée à 30% de la SHON existant. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

F

Façade :

Désigne chacune des faces verticales (hors parties enterrées et soubassements) ; on distingue la façade principale (façade de la porte d'entrée ou façade sur la rue), la façade arrière, à l'opposé de la façade principale, et les façades latérales, plus généralement appelées pignons.

Faîtage :

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. (cf la hauteur de construction) : il s'agit du point le plus haut de la construction.

Fond de terrain :

Limite de terrain qui n'a aucun contact avec une voie ouverte à la circulation générale ou une emprise publique et qui est située à l'opposé de celle-ci ou présentant un angle supérieur à 60% par rapport à la perpendiculaire à la voie ou à l'emprise publique.

H

Haie :

Plantation harmonieuse d'arbres et/ou d'arbustes en une ou plusieurs lignes parallèles.

Haie arbustive :

Haie formée uniquement d'arbustes.

Hauteur de construction :

Dimension verticale limite que doivent respecter les constructions, elle est exprimée en mètre ou par référence à une côte altimétrique. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures inclus, sauf pour l'habitat individuel où ils sont exclus.

I

Imperméabilisation du sol :

C'est le résultat, lors de toute construction ou tout aménagement du sol, qui par leur étanchéité en continu interdisent toute percolation naturelle des eaux de pluie et imposent de recueillir ces eaux pluviales et de les évacuer dans des réseaux collectifs.

L

Limite séparative :

Les limites séparatives s'entendent comme limite de propriété. Elles comprennent les limites aboutissant aux voies d'emprises publiques et les limites de fonds de terrain.

Logement de fonction :

Cette notion est liée à la présence permanente et nécessaire, soit pour le gardiennage des locaux d'activités, soit pour la surveillance des animaux pour les sièges d'exploitations et quelques fois pour la surveillance des chauffages dans les serres pour horticulture et les maraîchers.

Lotissement :

Article L.142-1 du Code de l'Urbanisme : « Constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments. »

Lucarne :

Ensemble particulier d'une toiture permettant de réaliser une ouverture verticale, créant une vue directe.

M

Marge de recul :

Prescription imposant le recul des constructions nouvelles à une certaine distance d'une voie publique ou d'une limite séparative. Elle répond à un motif de protection acoustique des constructions et/ou à des motifs architecturaux et urbanistiques (maintien de perspective, etc...).

Marge d'isolement :

La marge d'isolement est la distance séparant toute construction des limites séparatives.

Modénature :

Profil d'un ensemble de moulure. Par extension, désigne l'effet obtenu par le choix des profils et des proportions de la mouluration ou de tout élément en saillie de façade, qui participe à son ornementation.

Mur :

- Mur aveugle - mur sans ouvertures.
- Mur banché - mur en béton armé
- Mur d'échiffre - mur sur lequel reposent les marches d'un escalier.
- Mur mitoyen - mur situé sur la limite séparative entre deux propriétés.
- Mur pignon : mur latéral d'une construction, perpendiculaire aux façades principales.
- Mur porteur : mur structurant assurant la descente des charges d'une construction.
- Mur de refend : mur porteur situé à l'intérieur de la construction et reliant les façades ou les pignons entre eux.
- Mur de soutènement : mur permettant de résister à des poussées latérales (poussées des terres en sous-sol...)
- Mur bahut : mur de faible hauteur formant soubassement.

O

Opération groupée :

Opération portant sur la construction, sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale, de plusieurs bâtiments, dont le terrain d'assiette fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance et faisant l'objet d'un seul permis de construire. Par opposition au lotissement, cela sous-entend que l'architecture des différentes constructions est homogène et procède d'une même recherche d'intégration.

P

Parcelle :

C'est le plus petit élément du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

Parement :

Face apparente d'un élément constitutif d'un ouvrage : brique, moellon, pierre de taille, etc.

Permis de construire valant division : opération portant sur un ensemble de constructions réalisées sur une même unité foncière dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance. Pour l'application du présent règlement, les articles 5, 6, 7, 8 et 14 s'appliquent à l'ensemble du terrain et non pas à chaque fraction séparément.

Plan de Prévention des Risques Inondation :

Document établi par les services de l'Etat fixant les modalités d'utilisation des sols exposés aux risques des crues.

R

Rampe :

Pente d'une voie d'accès automobile ou piétonnier.

Rive :

Bande de terre qui borde le fleuve, vers l'intérieur des terres par rapport à la berge.

S

Saillie :

Avancée d'une pièce hors du plan du mur, comme un balcon ou une corniche, soit d'un toit comme une lucarne.

Soubassement :

Assise d'une construction.

Stationnement :

Les places de stationnement devront respecter les dimensions suivantes : 5 m x 2,5 m pour chaque emplacement.

Surface hors œuvre brute (S.H.O.B.) :

C'est la surface de tous les planchers d'une construction (y compris les murs), à laquelle s'ajoutent des surfaces dites non habitables (les garages, les terrasses, les surfaces de moins de 1,80 mètres sous plafond, certaines annexes).

Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) :

Elle est égale à la SHOB de la construction après déduction :

- Des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.
- Des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que les surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.
- Des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules.
- Des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que les surfaces de serres de production.
- D'une surface égale à 5% des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des 3 premiers points ci-dessus (pour compenser la surface consommée par les matériaux d'isolation thermique ou acoustique).

T

Terrain naturel :

Doit être regardé comme sol naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation.

Toit terrasse :

Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ces caractéristiques une surface de plancher (horizontalité, résistance à la charge,...), qu'elle soit ou non accessible.

U

Unité foncière :

Parcelle ou ensemble de parcelles cadastrales contiguës appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

V

Véranda :

Construction vitrée accolée à la construction et permettant l'extension des pièces.

Versant :

Pente d'une toiture.

Voie :

Indépendamment de son statut public ou privé, la voie doit desservir plusieurs propriétés et comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules.

Voie en impasse :

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit aménagée ou non pour permettre les demi-tours.

Voie privée :

Voie ouverte à la circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie, généralement sous forme de copropriété. Le présent règlement considère les voies privées comme des limites séparatives. Elles sont donc régies par l'article 7.

Voie publique :

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. L'alignement d'une voie constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

II – PALETTE VEGETALE CARACTERISTIQUE DE LA MANCHE

Les arbres et arbustes suivants constituent le patrimoine végétal caractéristique de la Manche et par conséquent la base de la palette végétale de Longueville.

1 . Arbres :

- Frêne ;
- Erable ;
- Châtaignier ;
- Chêne ;
- Charme ;
- Hêtre ;
- Tilleul ;
- Bouleau ;
- Merisier.

2 . Arbustes :

- Noisetiers ;
- Cytise ;
- Charmille, Bourdaine ;
- Cornouiller ;
- Fusain d'Europe ;
- Houx ;
- Néflier ;
- Groseillier ;
- Saules divers ;
- Eglantier.