

DEPARTEMENT DE L'ESSONNE (91)

COMMUNE DE CHAMPMOTTEUX

rue du Château Gaillard

Demande de permis d'aménager

Pour la création de 18 lots à bâtir

MAITRISE D'OUVRAGE

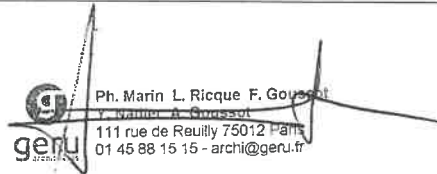
MAITRE D'OUVRAGE
FONCIERE VALLEE DE CHEVREUSE
20 rue Chesneau
78470 ST REMY LES CHEVREUSE
Tel: 01 30 52 06 06

FONCIERE DE LA VALLEE DE CHEVREUSE
20, rue CHESNEAU
78470 SAINT REMY LES CHEVREUSE
Tél. 01 30 52 06 06
mail: contact@fvdc.fr
sarl au capital de 504 000€
Siren: 400 459 167 000-11



MAITRISE D'OEUVRE

ARCHITECTE :
GERU
111, rue de Reuilly
75 012 PARIS
Tel: 01 45 88 15 15



BUREAU D'ETUDES V.R.D:
EVO

45 bis rue de Roussigny
91470 LES MOLIERES
Tel: 07 83 46 05 04



GEOMETRE:

Cabinet Olivier BLONDEAU - Géomètre-Expert E.T.P.
1, Rue de la gaudrée BP n°30001
91415 DOURDAN CEDEX
Tel: 01 64 59 77 45

PROJET DE REGLEMENT DE LOTISSEMENT

N°: PA 10

MODIFICATIONS

DATE

INDICE

modifié le 17/09/2021

PA

25/07/2021

DEPARTEMENT DE L'ESSONNE (91)

COMMUNE DE CHAMPMOTTEUX

Rue du Château Gaillard

FONCIERE VALLEE DE CHEVREUSE / GERU

Dossier de demande de Permis d'Aménager pour la création de 18 lots à bâtir destinés à de la maison individuelle

PA10 REGLEMENT DE LOTISSEMENT

modifié le 17/09/2021

Le lotissement est soumis à une orientation d'aménagement et de programmation. « OAP du site des Ouches-d'en-Bas ».

Le site est implanté en zone 1AU du PLU de Champmotteux dont le règlement est applicable.

Le PA10 a pour objectif de préserver la qualité de l'environnement bâti et paysager du domaine public et du domaine privé. En effet, une attention particulière est nécessaire pour l'insertion de ces constructions dans le paysage rural de la commune.

Le PA10 ne remplace pas les règles d'urbanisme du plan local d'urbanisme, Il les complète.

NOTA : Tous les dossiers de demande de permis de construire devront être visés préalablement au dépôt par l'architecte coordinateur du lotissement :
Audrey Goussot/GERU audrey.goussot@geru.fr

Les dossiers de demande de permis de construire devront comprendre les plans de clôtures (en plan masse et élévations), ainsi que l'implantation et la nature des plantations prévues.

ARTICLE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Voir le PLU

ARTICLE 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- Voir le PLU

ARTICLE 3 : Accès et voirie

- Voir le PLU
- Les constructions seront implantées en respectant le plan de composition PA04

ARTICLE 4 : Desserte par les réseaux

Les articles du PLU sont complétés par :

Eaux usées : la Commune de Champmotteux ne comprend pas de réseau d'eaux usées.

Les eaux usées des futures maisons individuelles seront gérées à la parcelle, par chaque acquéreur de lot, via l'installation d'un système d'assainissement individuel de traitement des eaux usées, avant épandage. Ce système d'assainissement autonome devra respecter la réglementation en vigueur, et notamment le règlement du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif) du Parc Naturel Régional du Gâtinais Français, 20 boulevard du Maréchal Lyautey, 91 490 Milly-la-Forêt.

cf implantation indicative sur le PA8a et PA8b, cette implantation indicative sera reportée sur les plans de vente.

Eaux pluviales : Les eaux pluviales d'origine privée seront gérées à la parcelle par l'acquéreur de chaque lot, sans raccordement aux ouvrages de la voie commune.

La gestion des eaux pluviales de chaque lot sera réalisée sous forme de noues d'infiltration ou de puisard horizontal à faible profondeur au sein de chaque lot. Pour le dimensionnement cf PA8c et PA8a

ARTICLE 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

- Conforme au PA4

ARTICLE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les articles du PLU sont complétés par :

Les constructions seront implantées en respectant le plan de composition PA4 sur lequel sont indiqués :

- Les « périmètres d'implantation des constructions principales et de leur garage » dans lesquelles les constructions sont autorisées

ARTICLE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les articles du PLU sont complétés par :

Les constructions seront implantées en respectant le plan de composition PA4 sur lequel sont indiqués :

- Les « périmètres d'implantation des constructions principales et de leur garage » dans lesquelles les constructions sont autorisées

ARTICLE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Voir le PLU

ARTICLE 9 : Emprise au sol

- Voir le PLU

ARTICLE 10 : Hauteur maximale des constructions

- Voir le PLU

ARTICLE 11 : Aspect extérieur

Les articles du PLU sont complétés par :

LE VOLUME

- Le volume principal devra être un volume simple à deux pans de toiture, sans tourelle. Les volumes secondaires pourront présenter des volumétries différentes (toit terrasse, un pan...)
- Les sens de façades sera parallèle ou perpendiculaire à la voie ou aux limites séparatives
- Les accès de voiture en sous-sol sont interdits.

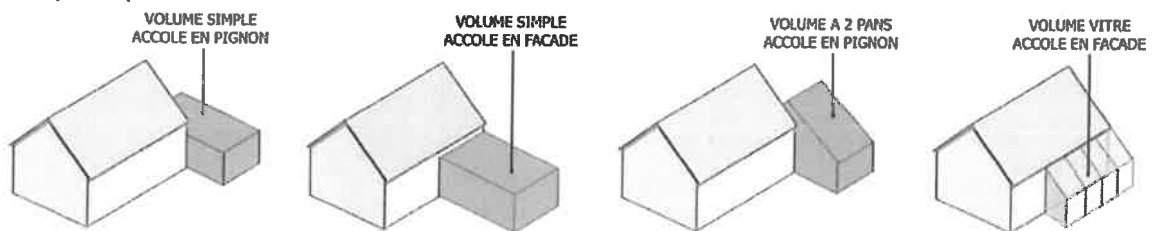
LES EXTENSIONS DU VOLUME PRINCIPAL

Ces extensions pourront être réalisées :

- Dans le prolongement du pignon ;
- En appentis sur la façade principale ou le pignon ;
- Perpendiculairement au bâtiment principal ;

Dans tous les cas (sauf pour les abris de jardin), la continuité au bâti principal devra être assurée par des murs, des auvents ou toute autre liaison.

Ces extensions sont des volumes secondaires et doivent donc être moins hautes que les volumes principaux.



LES OUVERTURES

La façade doit être composée principalement avec des baies alignées.

Sur les façades visibles depuis les rues :

Les proportions des baies principales seront verticales

Les volets battants seront en bois ou en aluminium, à barres sans écharpes ou persiennés ;

- Les capteurs solaires seront implantés en bas de toiture, alignés aux baies.

Sur les façades jardin :

- Les grandes baies et les panneaux menuisés comportant de grands vitrages sont admis.

LES PAC

Les éléments extérieurs des pompes à chaleur ou climatisations devront être cachés par rapport aux espaces communs et aux espaces publics, par la réalisation d'un habillage ou écran prévu à cet effet. Ce dispositif devra figurer dans la demande de PC.

LES MATERIAUX ET LES COULEURS

Eviter les façades trop claires, en rupture avec le paysage ;



Vue depuis le site du projet



rue Michel de l'Hôpital

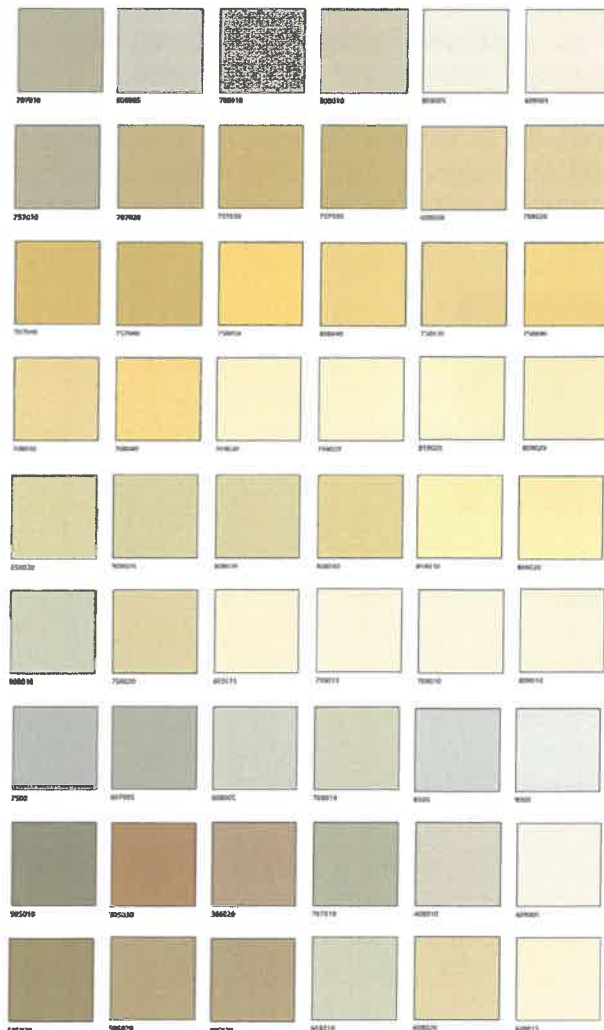
LES ENDUITS seront d'aspect gratté ou taloché de ton en **cohérence** avec le nuancier du guide « Parc naturel régional du Gâtinais français – Intégrer les nouvelles constructions »



Accords fréquents

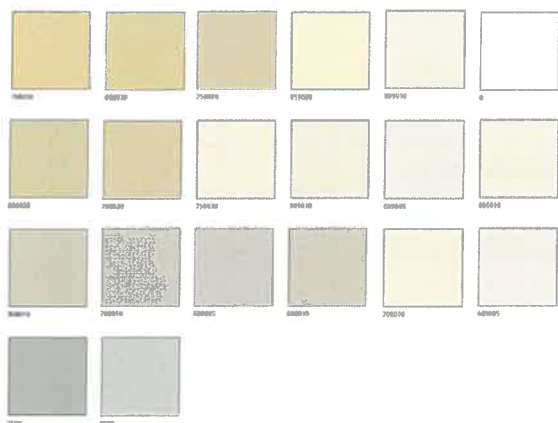
La plupart des façades correspondant à ce type de construction présentent les associations caractéristiques suivantes :

- **encadrements, chaînes et bandeaux** enduits
(tonalité blanc et blanc cassé, beige clair, dans tous les cas plus claires que le fond de façade)
- **fond de façade :**
 - **enduits aux sables de Fontainebleau** et à la chaux aérienne,
(tonalités plus ou moins soutenues : ocre grisé clair, mastic, ocre jaune clair, parfois légèrement orangé ou rosé)
 - **hulseries de bois peint**
(Tonalités blanc et blanc cassé, gris clair, gris bleuté, vert pâle, chamois, rouge brun, brun).
 - **soubassement en enduit lissé** soit en accord avec les bandeaux (tonalités plus claires que le fond de façade) ou plus sombre (tonalités grisées, souvent salies par les intempéries, parfois correspondant à des enduits ciment).



LA MODENATURE

Il pourra être prévu sur les façades une modénature très simple réalisée avec des différences de traitement dans l'enduit : gratté pour la façade principale, lissé avec ou sans ressaut en soubassement, bandeau, encadrement, chaînage etc...



Encadrements, bandeaux, chaînages et corniches



Soubassement

- Le bois de bardage sera choisi parmi les essences locales (châtaignier, robinier, chêne, aulne). Si un produit de finition est appliqué l'aspect final devra être mat.

LES COUVERTURES auront une pente entre 35 et 45° et couvertes de tuiles de terre cuite d'aspect plat, au minimum 22/m², de ton nuancé. Les tuiles seront dans des nuances de brun nuancé ou rouge vieilli, la teinte ardoisée est interdite. Les tuiles de rive sont interdites ;



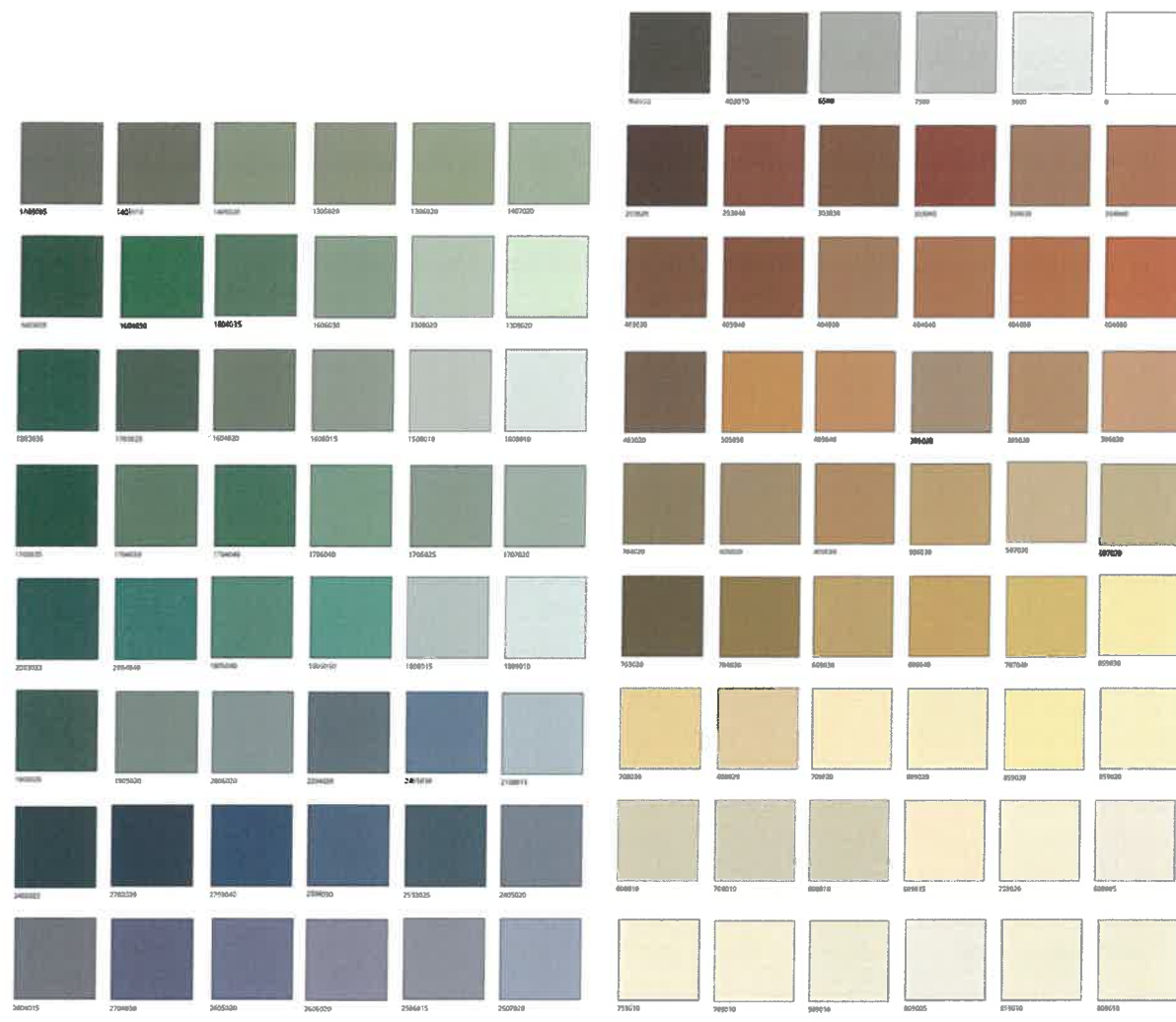
Ton nuancé



ton uni

- Les toits végétalisés sont également admis

LES MENUISERIES (portes, fenêtres, volets) seront en bois peint, en aluminium ou en PVC. Les volets et les portes d'entrée et de garage auront une couleur **en cohérence avec le nuancier du guide « Parc naturel régional du Gâtinais français – Intégrer les nouvelles constructions »**



LES CLOTURES

- Les portails et portillons seront en bois ou en métal (pas de PVC) de même hauteur que la clôture.
- Les clôtures sur rue, en latérale et de fond de parcelles seront composées de grillage semi-rigide de couleur vert foncé, d'une hauteur de 1m50.
- Les clôtures de fond de parcelle seront doublées d'une haie.
- La place de midi n'est pas close



LES ABRIS DE JARDIN

- Les abris de jardin pourront être en bois ou en maçonnerie avec des matériaux et couleurs similaires à ceux des bâtiments principaux.

ARTICLE 12 : Stationnement

Cet article du PLU est complété par :

Prescription complémentaire :

Il sera prévu au moins deux places de stationnement extérieures non closes par rapport à la rue (« places de jour »). Elles pourront néanmoins être séparées des jardins par les clôtures en grillage semi-rigide, éventuellement doublées d'une haie.

Elles devront être infiltrantes en pavés grès à joints enherbés ou en gravillons compactés.



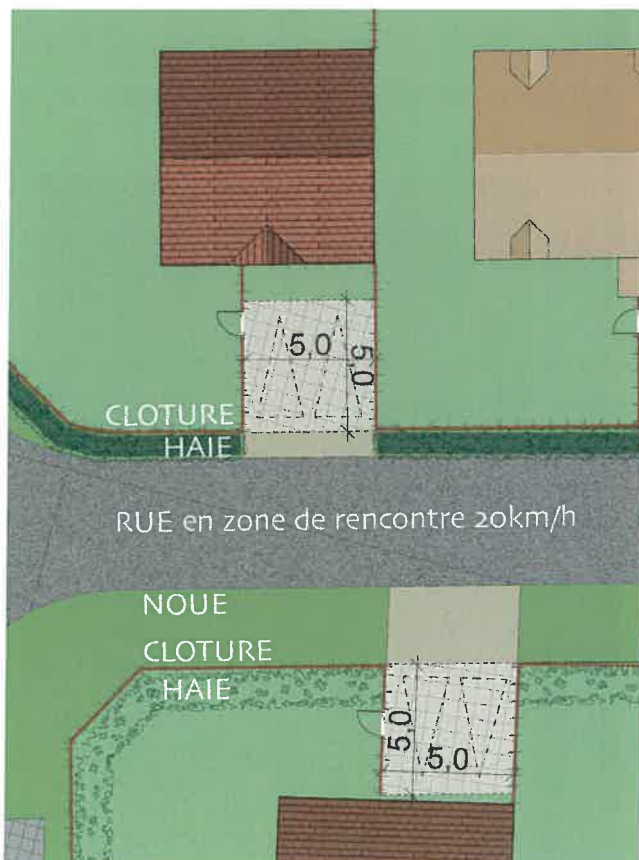
Pavés grès place de l'Eglise de Champmotteux



gravillons compactés

Le plan de composition, PA4, comporte la localisation de l'accès des véhicules et les places de stationnement. Les places de jour ont une profondeur minimale de 5m et une largeur minimale de 5 ou 6m selon les lots (cf PA4)

Les garages enterrés sont interdits.



ARTICLE 13 : Espaces libres, plantations

Les nouvelles plantations seront choisies parmi les essences locales et en cohérence avec la liste des végétaux conseillés par le Parc naturel régional du Gâtinais français

Les articles du PLU sont complétés par :

- Le plan de masse fera apparaître les plantations prévues.
- Il sera prévu des plantations d'arbres d'essences locales soit 1 arbre par tranche échue de 100 m² d'espace non construit et non occupé par une aire de stationnement.
- 1 arbre sera planté devant la maison à 3m au moins de la construction.
- Les arbres plantés par l'aménageur pourront être des merisiers (*Prunus avium*)



Des haies seront plantées en limite de fond de parcelle. Les haies seront d'essences variées afin de favoriser la biodiversité



Haie d'essences variées



Haie mono-spécifique

Exemple d'essences pour haies :



Viburnum opulus



Crataegus laevigata



Corylus avellana

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 : Surface de Plancher

La SDP maximale autorisée sera de 200m² par maison, l'aménageur fournira un certificat attestant la SDP autorisée sur chaque lot

Pour plus de précisions se reporter au guide « Parc naturel régional du Gâtinais français – Intégrer les nouvelles constructions »

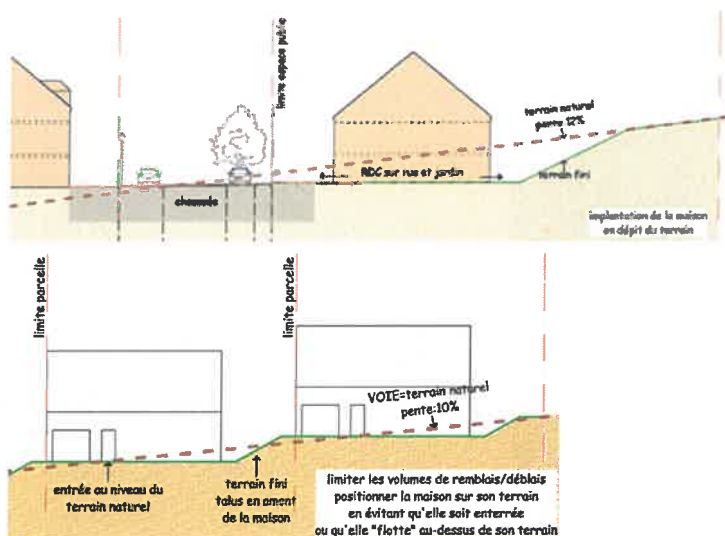
Démarche environnementale : recommandations

Le plan masse

La prise en compte de paramètres tels que l'orientation de l'habitation vis-à-vis de la course du soleil, l'orientation vis-à-vis du vent, le relief, la végétation existante, la nature du sol et du sous-sol, les eaux superficielles, les constructions environnantes, permet d'accroître la qualité du bâtiment.

L'IMPLANTATION : S'ADAPTER AU TERRAIN

Lorsque le terrain est en pente, Il faut chercher à Implanter sa maison au plus près du niveau naturel du sol afin d'éviter les problèmes de tenue de terrain, d'étanchéité et des surcoûts d'aménagement dû aux volumes importants de remblais et déblais.



L'ORIENTATION

Un ensoleillement correct des bâtiments permet d'améliorer leur bilan énergétique de l'ordre de 15 à 25% suivant les opérations.

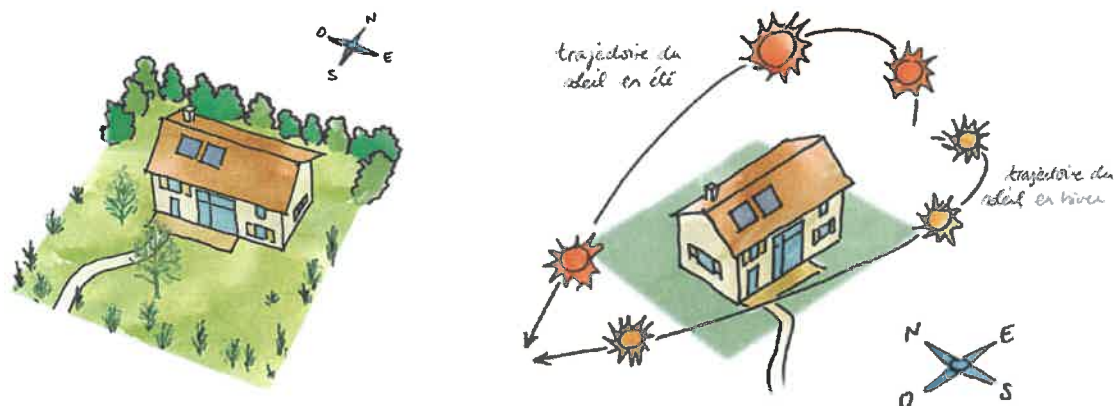
L'orientation sud est préférée aux autres orientations, en raison de la course du soleil :

-en saison de chauffage (octobre à mars), l'énergie solaire reçue par les vitrages sud dépasse d'environ 20% celle qui atteint les façades sud-ouest ou sud-est, et de plus de 70% celle qui est reçues en est ou ouest ;

-en saison d'été (juin à août), les façades Est, sud-est, et sud-ouest reçoivent de 11% à 12% d'irradiation supplémentaire, comparativement à la façade sud.

Les protections solaires fixes, de type auvent ou débord de toiture, sont également plus efficaces en façade sud.

L'orientation des séjours des maisons se fera donc préférentiellement au sud pour favoriser les apports solaires en hiver. Des protections solaires devront alors être mises en œuvre.



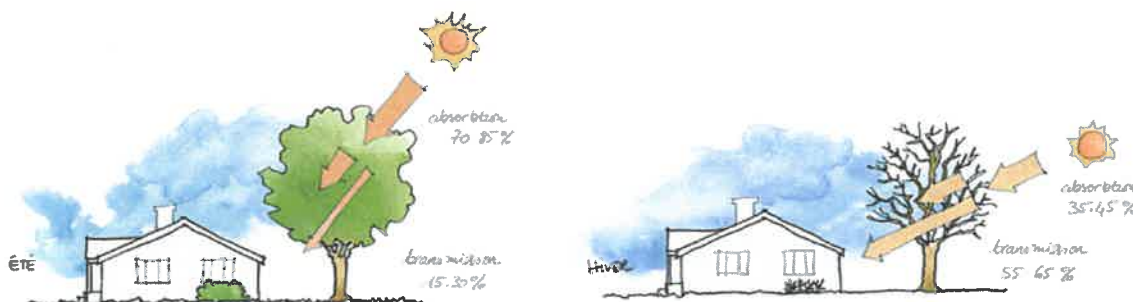
La surface du pan de toiture sud sera dimensionnée afin de pouvoir recevoir des panneaux solaires thermiques pour l'eau chaude sanitaire (ECS) : 4 à 5 m² par logement, des panneaux photovoltaïques (PV) complétant éventuellement les équipements.

Par ailleurs, il est utile de prévoir une protection aux vents dominants en hiver par des ouvertures faiblement dimensionnées ou des volumes tampons protégeant les pièces de vie. La distribution des vents est marquée en Ile de France par la prédominance des flux d'ouest au sud, avec régime alterné de vents sud-ouest/nord-est entre février et juin.

LES PLANTATIONS

Le traitement des espaces verts peut jouer un rôle vis-à-vis de l'ensoleillement, du confort et de l'intégration paysagère du bâtiment.

Par exemple, les arbres et arbustes à feuilles caduques créent de l'ombre pour protéger les façades exposées au soleil en été, et laissent passer les rayons du soleil en hiver. De plus, ils réduisent la vitesse du vent. Les plantations devraient se faire de façon à porter ombrage sur le séjour disposé *au sud*.



Part de l'énergie solaire transmise en été et en hiver

Les revêtements de sols aux abords du logement en façades ensoleillées doivent éviter la réflexion du rayonnement solaire, ce qui atténuerait l'efficacité des protections solaires. L'herbe fraîche est un bon choix car le rayonnement absorbé est utilisé par la photosynthèse et l'évapotranspiration.

➤ *Economies de chauffage*

LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

L'objectif est de préserver la perméabilité des sols en travaillant sur la parcelle, en privilégiant le végétal, en étudiant la gestion des eaux de pluie, ce qui permet de limiter le recours à l'assainissement communal.

a/ retenir au maximum ces eaux à la parcelle

Il s'agit de diminuer le ruissellement des eaux pluviales en limitant les surfaces imperméabilisées :

- infiltration dans le jardin si la nature du sol le permet,
- forte végétalisation des espaces extérieurs
- aménagement de cheminements piétonniers perméables (grâce à l'utilisation de matériaux tels que le gravillon, le sable ou des dalles)
- surfaces de stationnements extérieurs des maisons traitées en matériaux poreux : dalles gazon, sol stabilisé, dalles, pavés non joints...

b/ récupération des eaux de toiture

Les eaux de pluie seront obligatoirement récupérées et stockées dans des cuves d'au moins 2 m³, et seront utilisées par exemple pour l'arrosage du jardin, le lavage des véhicules et des locaux, voire pour des usages sanitaires (WC).

Dans le cas d'une réutilisation des eaux pluviales dans le réseau sanitaire domestique (WC), le système devra obtenir l'autorisation de la DDASS. Il faudra alors :

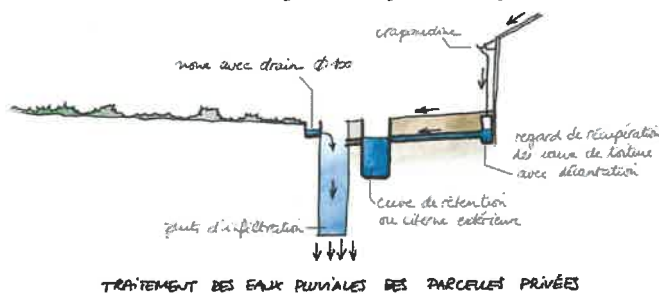
Assurer une déconnexion parfaite entre le réseau d'eau potable et le réseau d'eau recyclée

Eviter tout risque de confusion entre les deux réseaux de distribution

Garantir la pérennité de ces dispositions dans le temps

La réserve d'eau pourra être placée en extérieur, enterrée, ou en intérieur (cave, sous-sol)

En cas d'installation d'une cuve enterrée, il faut vérifier la nature exacte du sol ainsi que la profondeur exacte de la nappe phréatique. Une cuve à enterrer doit être enterrée dans sa totalité. Il ne devra jamais y avoir plus d'un mètre entre la cuve et la surface du sol.



c/ par rejet dans des bassins d'agrément

La récupération des eaux de pluie permet de limiter le rejet des eaux de ruissellement de la parcelle dans le réseau urbain et ainsi éviter les risques d'inondation en cas de fortes précipitations.

QUALITE DE L'ENVELOPPE

La réduction de la consommation de l'énergie passe tout d'abord par une bonne isolation du bâtiment (fenêtres, murs) et l'optimisation de l'apport en lumière naturelle.

Les meilleurs résultats sont obtenus par une isolation extérieure ou une isolation répartie dans l'épaisseur des murs. Cela permet de réduire les ponts thermiques, et aux murs intérieurs de conserver la température de l'air à l'intérieur du bâtiment.

a) isolation répartie

béton cellulaire ou brique à alvéoles en terre cuite dite « monomur »



Savigny-Le-Temple, ZAC du Mont-Blanc, murs extérieurs réalisés en mono-murs de terre cuite de 30cm sans doublage rapporté. Les briques rectifiées en usine sont posées à joints minces, ce qui permet d'accroître la productivité du chantier et de réduire les consommations d'eau.

Grâce à l'inertie de la terre cuite, les briques Monomurs fonctionnent comme des régulateurs thermiques, en hiver comme en été :elles absorbent la chaleur du soleil et la restituent progressivement à l'intérieur. Ce qui permet d'amortir les variations de température entre le jour et la nuit, et de gagner autour de 4°C par rapport à une isolation rapportée.

b- isolation par l'extérieur

L'isolation par l'extérieur augmente le confort en été, les murs sont rafraîchis la nuit, et ne se réchauffent que lentement durant la journée.

Elle permet la suppression de nombreux ponts thermiques, notamment à la jonction des façades et des planchers, et évite ainsi des déperditions ainsi que la formation de points de condensation de l'humidité à l'intérieur du logement (sources de moisissures).

➤ Baisse de la consommation de chauffage par rapport à une isolation par l'intérieur

VITRAGE

Les grandes baies permettent de profiter du soleil et du paysage, mais il faut veiller à leur répartition afin de ne pas dégrader le bilan thermique de la maison.

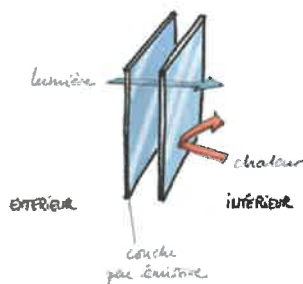
Dans l'idéal près de 50% des surfaces vitrées seront au sud, 20% à l'est et à l'ouest et 10% au nord.

Les vitrages à isolation renforcée permettront de limiter les déperditions de chaleur.

- double vitrage faiblement émissif:

Son revêtement en face intérieure garde les rayons infrarouges à l'intérieur de la pièce.

Comparé à un double vitrage classique, les déperditions sont diminuées de plus de 30%



double vitrage à isolation renforcée

- double vitrage faiblement émissif à lame d'argon:

La lame d'air du double vitrage faiblement émissif est remplacée par une lame d'argon, qui est un gaz inerte optimisant encore les performances d'isolation thermique.

- double vitrage phonique

Il présente un meilleur pouvoir d'isolation phonique que le double vitrage standard. Son pouvoir isolant est légèrement réduit.

MENUISERIES

Les huisseries correspondent à la partie la moins bien isolée de l'enveloppe d'un bâtiment. Chacun des systèmes suivants présente des avantages et inconvénients.

a- *le bois*

*Les huisseries bois ont de **très bonnes performances** en termes d'isolation thermique et minimisent la sensation de paroi froide.*

Le bois est un produit naturel et recyclable qui nécessite peu d'énergie lors de sa fabrication.

Cependant ces huisseries sont plus chères que des huisseries PVC et nécessitent un entretien (peinture, lasure).

b- *le PVC (polychlorure de vinyle)*

les huisseries PVC ont de **bonnes performances** thermiques.

Mais les montants sont en général plus épais que pour le bois, la surface vitrée sera donc moins importante en comparaison avec une menuiserie bois de même dimension.

Le PVC a un bilan négatif sur le plan environnemental (difficilement recyclable, énergie grise intrinsèque à sa fabrication) et émet des composés organiques volatils néfastes pour la santé.

c- les huisseries mixtes (combinaison bois et aluminium)

La structure de la fenêtre est en bois, mais à l'extérieur, elle est recouverte d'aluminium laqué, ce qui permet d'obtenir à la fois une bonne isolation, et ne nécessite pas d'entretien particulier.

Elles sont cependant les plus chères.

L'équipement intérieur

CHAUFFAGE

- utilisation des énergies renouvelables :

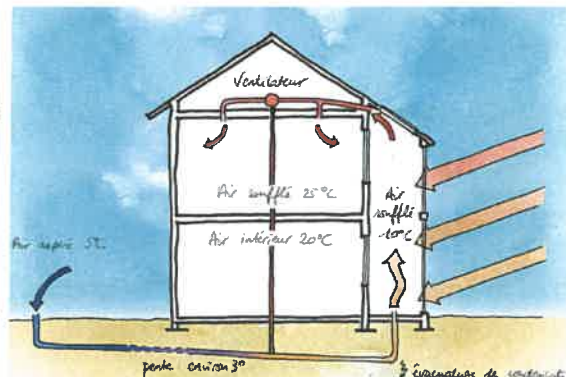
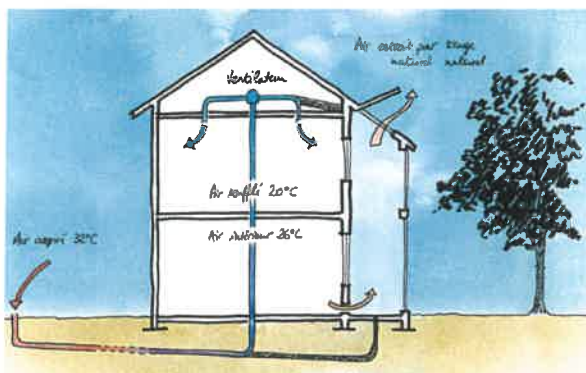
Le bois constitue une source d'énergie renouvelable (à condition que les forêts dont il provient soient entretenues et régénérées). Il peut être utilisé utilement à mi-saison ou en chauffage d'appoint (veiller à ce qu'il soit labellisé « NF Bois de Chauffage »). Il existe néanmoins des chaudières à bois performantes qui portent le label « Flamme verte ».

La géothermie par l'utilisation de la pompe à chaleur géothermique. Le principe de fonctionnement de cette pompe est de capter la chaleur emmagasinée dans le sol à faible profondeur. La pompe à chaleur géothermique présente des performances intéressantes puisque pour un kilowatt-heure d'énergie électrique consommé, trois à quatre kilowatt-heure de chaleur sont restitués.

- chaudière gaz à condensation,
- pompe à chaleur+thermostat d'ambiance avec horloge à programmation hebdomadaire

VENTILATION

- ventilation double flux avec pompe à chaleur
- ventilation naturelle (puits Canadien)



principe de fonctionnement « été »

principe de fonctionnement « hiver »

d'un puits canadien couplé à une serre. (Schémas d'après l'Agence Méditerranéenne de l'Environnement).

En hiver, le sol a une température plus élevée que celle de l'air extérieur. L'air froid est ainsi préchauffé quand il passe dans les conduits enterrés. L'air aspiré de la VMC ne provient pas directement de l'extérieur (via les bouches d'aération des fenêtres), d'où une économie de chauffage.

En été le sol est plus froid que l'air extérieur : on utilise donc la fraîcheur relative du sol pour tempérer l'air entrant dans le logement. Ce système est différent d'une climatisation, qui refroidit l'air d'un logement. La température intérieure d'un logement peut être réduite de 5 à 8°C.

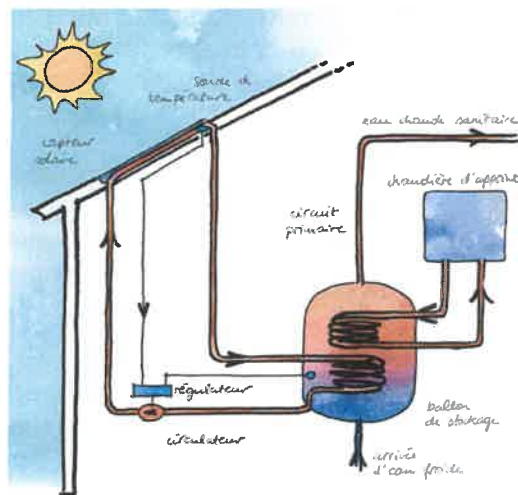
EAU CHAUDE SANITAIRE

50% au moins de l'eau chaude sanitaire sera produite par une énergie renouvelable

• solaire thermique :

C'est une énergie renouvelable.

l'énergie solaire thermique permet de produire de l'eau chaude sanitaire et de l'eau de chauffage grâce aux capteurs. Ce type d'énergie peut assurer 30 à 50% des besoins en eau chaude sanitaire



CHAUFFE-EAU SOLAIRE À ÉLÉMENTS SÉPARÉS
AVEC CHAUFFAGE D'APPOINT
(modèle avec circulation forcée)

schéma de fonctionnement d'un chauffe eau solaire individuel (CESI). (Schéma d'après l'ADEME)

•chauffe eau électrique NF performance catégorie C

•chaudière à condensation

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

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

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL ET JURIDIQUE DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la Commune de CHAMPMOTTEUX.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Article R111-1

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

Toutefois :

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

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

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

- les zones de droit de préemption urbain ;
- les périmètres de déclaration d'utilité publique ;
- les zones d'aménagement différé.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

Ce document graphique fait en outre apparaître s'il en existe :

- les espaces boisés, à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme ;
- les terrains cultivés à protéger et inconstructibles délimités en application du 9° de l'article L. 123-1 ;
- les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics pour lesquels s'appliquent les dispositions des articles L.123-17 et L. 230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

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

- les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article L. 562-2 du code de l'environnement et les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques miniers établi en application de l'article 94 du code minier.

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

- la zone UA référéncée au plan par l'indice UA
- la zone UB référéncée au plan par l'indice UB
- la zone UI référéncée au plan par l'indice UI

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

- la zone 1 AU référéncée au plan par l'indice 1 AU
- la zone A référéncée au plan par l'indice A
- la zone N référéncée au plan par l'indice N

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

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 conditions particulières

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

- Article 3 - Accès et voirie
- Article 4 - Desserte par les réseaux
- Article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles
- Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété
- Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 - Emprise au sol des constructions
- Article 10 - Hauteur maximale des constructions
- Article 11 - Aspect extérieur
- Article 12 - Stationnement
- Article 13 - Espaces libres, plantations, espaces boisés

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.). *Définition supprimée par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR).*

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

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Article L.123-1-9 : "Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes."

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

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

ARTICLE 5 - DESSERTE DES VEHICULES INCENDIE

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

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

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

Lorsqu'une voirie de desserte comportant des appareils hydrauliques ne permet pas le croisement de deux véhicules de fort tonnage, il est nécessaire de créer une aire de stationnement de 32 m² (4 x 8), en surlargeur des chemins de circulation, pour permettre l'utilisation de l'appareil par les engins pompes des Services de Sécurité. Cette aire de stationnement devra être située à proximité immédiate de l'appareil hydraulique.

ARTICLE 6 – RAPPEL DE TEXTES

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

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 7 – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

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

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

ARTICLE 8 – GESTION DES COS RESIDUELS, AUGMENTATION DES DROITS A CONSTRUIRE

• *Définition supprimée par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme renoué (dite loi ALUR).*

- TITRE II -

ZONES URBAINES

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

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

- Zone UA : centre traditionnel,
- Zone UB : extensions périphériques récentes
- Zone UI : zone d'activités industrielles.

*

*

*

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE

ET AUX ZONES NATURELLES

Art. R. 123-6 - 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.

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

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

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

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

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

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

En zone N, peuvent seules être autorisées :

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

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

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

- Zone 1 AU : zone d'urbanisation future
- Zone A : zone naturelle agricole
- Zone N : zone naturelle protégée.

*

*

*

TITRE II

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

• *Il s'agit d'une zone naturelle d'urbanisation future, insuffisamment équipée, affectée principalement à l'habitat, dont l'urbanisation est possible sous forme d'opérations d'ensemble exclusivement (lotissements, opérations de constructions groupées), sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires.*

Les renforcements et extensions de réseaux rendus nécessaires par les projets de construction pourront être mis à la charge des pétitionnaires en application notamment des articles L.332-6-1, L.332-11-3 (rappelés en annexe, dernière page du règlement) et L.332-15 du code de l'urbanisme.

L'urbanisation de ces zones sera réalisée selon les principes définis dans les « orientations d'aménagement et de programmation ».

Les principes de composition urbaine répondent aux objectifs suivants :

- *gérer la transition paysagère avec la périphérie d'espaces naturels et agricoles,*
- *favoriser une meilleure perméabilité aux circulations piétonnières et cyclables,*
- *optimiser le foncier disponible, au regard d'un principe de densité construite.*

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

ARTICLE 1AU . 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AU.2 et notamment le stationnement des caravanes isolées et des mobile homes.
- *Les constructions à usage d'activités de transports, ainsi que les activités nécessitant un besoin de stationnement hors de proportion avec la fonction résidentielle de la zone.*

ARTICLE 1AU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- ***Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après, sous réserve de la réalisation des équipements propres à l'opération et conformément aux principes de composition présentés dans les « orientations d'aménagement et de programmation » :***
- *Opérations d'aménagement à usage principal d'habitation, sous réserve de la réalisation des équipements collectifs nécessaires et à condition que chaque opération concerne soit l'ensemble de la zone, soit une superficie au moins égale à 0,30 hectare, pour une première opération.*

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

Sont autorisés les bureaux et services, (plus : les aires de stationnement, les exhaussements et affouillements, les « installations techniques »).

Les exhaussements et affouillements de sol ne sont autorisés que s'ils sont indispensables à la construction (ils peuvent être interdits).

Les constructions à usage de commerce ou d'artisanat, à condition qu'elles soient non nuisantes (bruits, rejets, odeurs),

Le nombre de logements sera limité par les possibilités de réaliser le stationnement ainsi que les installations nécessaires à leur assainissement.

- *Les constructions et installations qui sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*
- *Les clôtures, annexes, piscines, à condition qu'elles soient associées aux constructions autorisées, accolées ou non au bâtiment principal.*
- *Les abris de jardins et les garages couverts sont toutefois autorisés sur des terrains non construits.*
- *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.*

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU . 3 - ACCES ET VOIRIE

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès, à une voie publique ou privée, ou à une cour commune, existante à la date d'approbation du P.L.U, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Cet accès doit se faire soit directement par la façade du terrain sur la voie publique ou privée, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

La façade sur rue d'un terrain est définie comme celle par laquelle la construction principale, existante ou projetée, dispose de son accès principal.

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

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès épouseront le relief existant, tout en satisfaisant aux conditions de sécurité. Leur longueur sera réduite dans la mesure du possible, afin de limiter la création de remblais.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. *En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.*

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à *mobilité réduite*.

- **Création de voirie :** Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

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

Ces voies seront réalisées dans règles de l'art, en respectant notamment les prescriptions des catalogues de structures de chaussées, en termes de choix et de mise en œuvre de matériaux, de choix des bordures et de gestion des écoulements pluviaux.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour *sans manœuvre*.

Aux carrefours, les bordures de trottoirs seront surbaissées, de manière à permettre la circulation des voitures d'enfants et des personnes à mobilité réduite.

ARTICLE 1AU . 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

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

2 - Assainissement

Eaux usées : *En l'absence d'un réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée, dans un délai de deux ans, au réseau lorsqu'il sera réalisé.*

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

Le rejet des eaux de nature industrielle pourra, s'il est autorisé, être soumis à des conditions particulières et notamment un pré-traitement.

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

Les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Si la disposition des bâtiments ne le permet pas et s'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau, ou sinon dans les caniveaux de la chaussée, mais sans ruissellement sur les trottoirs.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Les aménagements, à la charge exclusive des propriétaires, doivent garantir la rétention, la régulation et le traitement des eaux pluviales avant rejet au réseau collecteur ou dans le milieu naturel. *Le débit de fuite maximal admissible est de 1 litre / ha /s.*

3 - Réseaux divers

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

ARTICLE 1AU . 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

Une implantation permettant la meilleure intégration dans le relief existant, ainsi qu'une orientation économe en énergie sera privilégiée.

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement actuel ou futur des voies.

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

A l'angle de deux voies, les constructions et clôtures devront respecter un pan coupé de caractéristiques adaptées aux besoins de visibilité.

- *Dans l'ensemble de la zone les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour la reconstruction d'un bâtiment existant, dans les conditions fixées à l'article 1AU.2*

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

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

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

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

Dans le cas d'une construction implantée en retrait des limites séparatives, la distance minimale sera égale à 8 mètres en cas de baie sur façade et à 2,50 m en cas de façade aveugle ou si toutefois ces baies présentent une superficie totale inférieure à 1 m² par façade.

En cas de volume couvert par une toiture en terrasse, les constructions devront respecter une marge de reculement au moins égale à 4 mètres vis-à-vis de la limite séparative la plus proche.

- *Dans l'ensemble de la zone les règles ci-dessus ne s'appliquent pas pour la reconstruction d'un bâtiment existant, dans les conditions fixées à l'article 1AU.2.*

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

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

La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à 8 mètres, à l'exception des annexes pour lesquelles la distance doit être au moins égale à deux mètres.

ARTICLE 1AU . 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments de toute nature ne doit pas excéder 40 % de la superficie du terrain.

- *Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

ARTICLE 1AU . 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- *La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel, avant travaux, jusqu'au faitage de la construction, cheminées et autres superstructures exclues.*

La hauteur totale des constructions principales ne doit pas excéder 9 mètres. La hauteur totale des annexes ne doit pas excéder 4 mètres. Un projet qui altérerait trop le relief initial sera refusé.

Le niveau bas des rez-de-chaussée sera au moins égal à la cote la plus élevée du terrain naturel ou du niveau de la voie de desserte au droit de la parcelle considérée, sans excéder 0,30 par rapport à l'une ou l'autre de ces cotes. Un projet qui altérerait trop le relief initial sera refusé.

- *Dans l'ensemble de la zone, ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.*

ARTICLE 1AU . 11 - ASPECT EXTERIEUR

La construction épousera au plus près le relief existant, et s'inscrira dans un volume enveloppe dont le schéma figure dans les orientations d'aménagement. Les garages situés sous le niveau habitable sont autorisés s'ils se desservent en rez-de-chaussée par rapport à la voie de desserte (condition quant à l'importance des murs de soutènement).

• Toiture

Les combles et toitures doivent répondre à deux critères : simplicité de volume et unité de conception.

Les toitures doivent comporter deux pentes ou plus, comprises entre 35° et 45°, sauf pour les constructions à usage agricole.

Toutefois, une toiture présentant une ou plusieurs pentes inférieures à 35°, mais de 20° minimum, pourra aussi être autorisée, de même qu'une toiture-terrasse, pour un bâtiment annexe d'une emprise au sol inférieure à 40 m² (garage, abri de jardin, bûcher, charreterie, etc.), accolé ou non au bâtiment principal.

Ces dispositions sont aussi applicables pour les constructions à usage d'activités exclusivement artisanales ou commerciales.

Une toiture à deux pentes minimum est cependant obligatoire pour les annexes, accolées ou non au bâtiment principal, présentant une hauteur totale supérieure à 3,5 mètres sauf en cas d'appentis présentant un raccord harmonieux avec la toiture de la construction principale.

Le faitage doit être parallèle au long pan du volume de la construction, avec possibilité de retour d'angle.

La ligne principale de faitage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement ou à l'une des limites séparative de propriété.

Le choix du matériau de couverture doit porter sur des tuiles plates ayant l'aspect et la couleur de la tuile vieillie, avec un minimum de 18 à 22 unités au m².

Les matériaux présentant l'aspect et la couleur de l'ardoise pourront aussi être autorisés.

La réfection à l'identique des toitures est autorisée, quels que soient les matériaux utilisés à l'origine.

• Façades - Parements extérieurs

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes. L'harmonie des teintes doit respecter les nuances allant de l'ocre-beigé au gris clair (selon le nuancier du PNR).

Les principes suivants seront respectés :

- *éviter les couleurs trop vives et limiter les couleurs à 3 par bâtiment (enduits, toitures et menuiseries),*
- *préserver le caractère architectural des constructions anciennes, notamment les décors de façades,*
- *les volets roulants seront autorisés en façade sur rue, à condition de conserver des volets battants.*

Les ouvrages techniques (coffrets de volets roulants, chauffe-eau, climatisation, etc.) seront installés dans le volume construit intérieur ou - à défaut - dans le même plan que la façade ou posés au sol.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, pierres non appareillées, etc.) est interdit.

Le choix portera sur l'enduit taloché ou gratté à la truelle, la pierre enduite à joints larges. Les encadrements de baies, de portes et les chaînages d'angle des maçonneries enduites seront traités par des bandeaux lissés.

Les garages des constructions d'habitation présenteront le même aspect extérieur que les bâtiments principaux, ou pourront présenter l'aspect du bois à conditions qu'ils soient parfaitement finis.

Les constructions présentant l'aspect du bois sont autorisées, à condition que les chaînages d'angle soient ajustés sans débord.

• Ouvertures – balcons et ouvrages divers

Les ouvertures doivent être plus hautes que larges (proportion minimale de 1,5), à l'exception des portes de garage et des ouvertures en sous-sol.

Les fenêtres seront traitées avec des volets battants et (ou) des bandeaux lissés. Cependant, dans le cas de volets roulants, les fenêtres présenteront aussi des volets battants et des bandeaux lissés.

Il est possible de créer de grandes ouvertures dans un parti de composition architectural spécifique, en accord avec son environnement.

Les menuiseries extérieures doivent être peintes ou colorées dans la masse, suivant le nuancier du PNR, disponible en commune.

Les garde-corps doivent être composés d'éléments verticaux, entre deux lisses haute et basse. Les ouvrages complexes en fer forgé sont exclus.

• Clôtures et portails

Les murs de clôture en parpaing seront enduits, avec un traitement tel que défini ci-dessous.

En bordure des voies, les clôtures devront être constituées par des murs en maçonnerie pleine d'aspect et de couleur s'intégrant dans le paysage urbain, ou, le cas échéant, identiques aux murs des constructions auxquelles elles se raccordent.

Un grillage doublé d'une haie est autorisé.

L'emploi de matériaux présentant l'aspect de plaques de béton préfabriquées est interdit, sauf en soubassement de moins de 0,50 m de hauteur. Les clôtures sur rue telles que : cannisses synthétiques ou naturelles, toiles, grillage nu, tubulaire, sont interdites. Les grilles en fer forgé sont admises à condition que le dessin de la grille soit situé dans le plan vertical de la clôture.

La clôture n'excédera pas une hauteur totale de 2 mètres, hauteur prise côté rue mais éléments de portails non compris.

Toutefois, cette disposition pourra être assouplie si la composition des clôtures existantes sur les parcelles adjacentes le justifie ou si la clôture remplit une fonction de soutènement. En cas de raccordement à un mur existant sur la même propriété, la hauteur doit être identique à celle de ce dernier.

Les murs-bahuts sont autorisés, d'une hauteur inférieure à 1 m et surmontés ou non de grilles, barreaudages ou grillages. Les murs-bahuts existants seront conservés en l'état.

En cas de terrain en pente, si des décalages de niveau sont effectués à intervalles réguliers, ils le seront de manière à respecter les hauteurs maximales définies ci-dessus en tout point de la clôture.

Au droit de l'accès principal, en cas de nouvelle construction, la clôture et le portail devront observer un recul d'au moins 2 mètres par rapport à l'alignement, de manière à permettre le stationnement temporaire des véhicules hors de la voie publique.

Les clôtures édifiées à l'alignement respecteront les dispositions d'implantation prévues à l'article 1AU.6 (pan coupé).

Les clôtures sur limites séparatives prennent la forme soit d'un mur en pierre de pays, en maçonnerie d'aspect et de couleur en harmonie avec les murs de la construction principale, soit d'un grillage métallique, posé sur des cornières métalliques, ou des potelets de bois ou de béton, comportant ou non un muret de fondation, doublé ou non de haies.

La hauteur de ces clôtures ne doit pas excéder 2 mètres.

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

• Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfiés ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

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

L'emploi de matériaux mobilisant des énergies renouvelables et limitant la production de gaz à effet de serre est recommandé.

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

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

ARTICLE 1AU . 12 - STATIONNEMENT

1 - Principes

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

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

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

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

Chaque emplacement dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante et doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

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

En cas de garage en sous-sol, la pente d'accès sera conçue pour ne pas collecter les eaux de ruissellement de la chaussée. La pente, dans les cinq premiers mètres à compter de l'alignement, ne devra pas excéder 5 %.

2 - Nombre d'emplacements

• Construction à usage d'habitation

Il sera créé au moins deux places de stationnement par logement.

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

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

- Constructions à usage d'activité économique et d'équipements collectifs

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de la nature de l'activité ou de l'équipement.

Pour les poids lourds, une aire de déchargement doit être réalisée à l'intérieur de la propriété.

- Constructions à usage de bureaux publics ou privés

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher affectée à usage de bureaux sera consacrée au stationnement (dégagements compris).

- Constructions à usage d'artisanat

Il sera créé au moins une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.

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

- Constructions à usage d'activité commerciale

Il sera créé au moins 2,5 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher de l'établissement. Aucune place de stationnement n'est imposée pour les commerces de moins de 40 m².

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

- Hôtels, restaurants :

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

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

- Etablissements d'enseignement :

Il doit être créé au moins une place de stationnement par classe.

- Dispositions diverses :

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

ARTICLE 1AU . 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

- Règlementation des espaces libres et plantations

La plantation sur les remblais sera assurée par un filtre végétal composé d'arbustes et de plantes basses d'essences diverses, sur une profondeur de 2 à 10 mètres (à adapter selon les nécessités). Les végétaux seront d'essences locales dont la liste figure dans les recommandations de l'atlas communal.

Les plantations existantes doivent si possible être maintenues ou remplacées (article L123-1-5 7°).

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

Pour toute propriété construite ou issue d'une division parcellaire après la date d'approbation du présent P.L.U, une surface au moins égale à 20 % de la superficie du terrain sera maintenue non imperméabilisée.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- *Il n'est pas fixé de C.O.S.*

*

*

*

ARTICLE 1AU. 15 - OBLIGATIONS DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AU.16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Il n'est pas fixé de règle.

*

*

*

