

Plan Local d'Urbanisme

Révision allégée n°1

4. Règlement

4.1. Règlement écrit

Règlement de la zone UC

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du **4 février 2020**

Le Maire, Monsieur Thierry OZENNE

Table des matières

1.	Règles communes à l'ensemble des zones	3
1.1.	Permis de démolir	4
1.2.	Prescriptions du PLU	4
1.3.	Risques naturels	8
1.4.	Rappel des dispositions concernant les accès privés hors agglomération sur les routes départementales	11
2.	Dispositions applicables aux zones urbaines	13
2.1.	Zone UC	14

plu.

plan local d'urbanisme
de la commune de Creully

1. Règles communes à l'ensemble des zones

ARTICLE 1 – PERMIS DE DÉMOLIR

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément aux dispositions des articles L. 421-3, R. 421-26 à R. 421-28 du Code de l'urbanisme.

Cette obligation est instituée lorsque les travaux ont pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir ;
- située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 ;
- inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;
- située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- Située dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L. 123-1-5, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

ARTICLE 2 – PRESCRIPTIONS DU PLU

2.1 – Espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer (EBC)

| 4

Les espaces boisés classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer figurent au Plan Local d'Urbanisme. Ils sont repérés au plan par **un quadrillage semé de ronds**.

 Espaces Boisés Classés

Lorsque cette protection s'applique de façon linéaire à une haie, il est convenu qu'elle s'applique sur une largeur de 10 m (5 m de part et d'autre de l'axe de la haie) nonobstant l'épaisseur de la trame utilisée et l'échelle du plan.

À l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés figurés au document graphique par un quadrillage semé de ronds, les dispositions des articles L. 130-1 à L. 130-3 et R. 130-1 à R. 130-20 du Code de l'urbanisme sont applicables.

Le propriétaire sera tenu d'entretenir le boisement existant en veillant notamment à procéder au maintien de l'état boisé et au renouvellement des peuplements parvenus à maturité. Tout défrichage ou déboisement y est interdit. Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux. Les coupes sont libres dans les cas suivants :

- lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions des articles L 111-1 et suivants du Code Forestier ;
- lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L. 222-1 à L. 222-4 et à l'article L. 223-2 du Code Forestier ou fait application d'un règlement type de gestion approuvé conformément à l'article 4 de l'ordonnance n°2005-554 du 26 mai 2005.

2.2 – Espaces boisés non classés

Le défrichement des bois non classés au titre des "espaces boisés classés" est soumis à autorisation préalable en application des articles L. 311-1, L. 311-2 et L. 312-1 du Code forestier (bois de plus de 4 hectares ou issu d'un ensemble de plus de 4 hectares, parcs ou jardins clos d'une superficie de plus de 10 hectares attenants à une habitation principale).

2.3 – Plantations à réaliser

Les espaces de "**Plantations à réaliser**" mentionnés aux plans sont inconstructibles.

Ils sont repérés au plan par la trame suivante :  Plantations à réaliser

Ils doivent faire l'objet de plantations à mettre en œuvre dans le cadre des autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol et devront être plantés et traités en espaces naturels, des prescriptions du document graphique pouvant le cas échéant imposer la nature du traitement dominant et la composition des espaces : plantations libres ou plantations d'alignement, espace ouvert (type pelouse), etc.

Ces espaces permettent, si cela s'avère nécessaire pour l'aménagement de la zone et ne remet pas en cause le caractère végétal de l'espace, la création de bassins tampons à sec ou en eau, des traversées ponctuelles par des voies et les emprises pour piétons et vélos ainsi que les équipements techniques liés aux différents réseaux ou les parcs publics souterrains de stationnement. Dans tous les cas, les aires de stationnement des véhicules motorisés y sont interdites.

2.4 – Éléments du paysage

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 123-1-5 7° doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Haies et boisements à conserver :

Les espaces ou les éléments repérés aux documents graphiques, au titre de l'article L. 123-1-5 7°, par une trame paysagère, sont des espaces boisés ou des haies dans lesquels il est souhaitable de conserver voire développer ces éléments. Dans ces espaces sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur mais en aucun cas les nouvelles aires de stationnement. La conception des éventuels aménagements pourra avantageusement les utiliser et les intégrer comme trames structurantes.

Ils sont repérés au plan par la trame suivante :

 Haies à protéger en vertu de l'application de l'article L.123-1-7 du CU

La suppression partielle de ces espaces doit être compensée par des plantations de qualité équivalente (essence et développement à terme) dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Espace Vert à protéger :

Un espace vert protégé est un ensemble paysager existant sur un ou plusieurs terrains, que le P.L.U. protège, en application de l'article L.123-1 -7 du Code de l'urbanisme, pour son rôle dans le maintien des équilibres écologiques, sa qualité végétale ou arboricole.

 Espaces verts à protéger en vertu de l'application de l'article L.123-1-7 du CU

Ce ou ces terrain(s) n'ont bien entendu pas vocation à être urbanisé(s) en dehors des aménagements légers destinés à l'animation de la zone.

Patrimoine d'intérêt local :

Le règlement identifie et cartographie les éléments patrimoniaux. Ils sont repérés au plan par les trames suivantes :

-  Elément du patrimoine à protéger en vertu de l'application de l'article L.123-1-7 du CU
-  Eléments du patrimoine bâti à protéger en vertu de l'application de l'article L.123-1-7
-  Patrimoine bâti d'intérêt local à protéger en vertu de l'application de l'article L.123-1-7 du CU

L'annexe au règlement relative au patrimoine d'intérêt local définit un certain nombre de recommandations particulières destinées à préserver ce patrimoine d'intérêt local.

2.5 – Monuments historiques

2.5.1 - Dans le périmètre de protection des monuments historiques, tous travaux ayant pour effet de modifier un immeuble (bâti ou non) devront faire l'objet d'une autorisation préalable de l'Architecte des Bâtiments de France, que ces travaux soient ou non soumis à autorisation au titre de l'urbanisme.

2.5.2 - Conformément à l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques modifiée, lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans une autorisation préalable. Le permis de construire en tient lieu s'il est revêtu du visa de l'architecte des Bâtiments de France.

2.6 – Zones humides

Des secteurs sont identifiés comme zone humide et sont figurés au plan par une trame spécifique.

| 6

L'occupation du sol y est soumise aux règles des zones dans lesquels ils sont situés et aux dispositions particulières ci-après.

Les constructions, ouvrages ou travaux ainsi que les affouillements et exhaussements du sol sont interdits à l'exception :

- des travaux relatifs à la sécurité des personnes,
- des actions d'entretien,
- des travaux et ouvrages de valorisation et de découverte du milieu à condition de ne pas porter atteinte au caractère humide de la zone.

2.7 – Emplacements réservés pour voie et ouvrage public, installation d'intérêt général et espace vert

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts, sont figurés au document graphique par des croisillons fins (ou un trait hachuré pour les chemins) et répertoriés par un numéro de référence.

 Emplacements réservés

Les documents graphiques donnent toutes précisions sur la destination de chacune des réserves ainsi que la collectivité (État, Département, District, Syndicat Intercommunal, Commune) ou le service ou organisme public bénéficiaire (article R. 123-11 du code de l'urbanisme).

Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions des articles L. 123-17, L. 230-1 et suivants et R. 123-10 du Code de l'urbanisme.

- toute construction y est interdite ;
- une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L. 423-1 du Code de l'urbanisme ;

- le propriétaire d'un terrain bâti ou non inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :
 - conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
 - mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain.

Dans le cas où le propriétaire souhaite mettre en demeure le bénéficiaire de la réserve d'acquiescer son terrain, il doit adresser sa demande au Maire de la Commune où se situe le bien.

La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer.

En cas d'accord amiable, un délai de deux ans à compter de la réception en mairie de la demande lui est accordé pour réaliser le paiement du bien.

À défaut d'accord amiable et à l'expiration du délai d'un an à compter de la réception de la demande, le propriétaire comme le bénéficiaire peut saisir le juge de l'expropriation. Ce dernier fixe alors le prix du bien et prononce le transfert de propriété.

Si trois mois après l'expiration du délai d'un an ci-dessus cité, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable.

Le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un terrain réservé et qui cède gratuitement cette partie au bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit à construire correspondant à tout ou partie du COS affectant la superficie de terrain cédé gratuitement.

2.8 – Servitudes d'urbanisme figurées au plan

En application des articles L. 123-1-5 16° du Code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

 Périmètre de mixité sociale en vertu de l'application de l'article L.123-2 du CU

Ce pourcentage varie en fonction de la taille du programme de construction ou d'aménagement, déterminée par le nombre de logements construits, dans les conditions définies par le tableau figurant dans l'annexe « Servitudes d'urbanisme particulières » sous la rubrique « secteurs de mixité sociale article L.123-1-5 16° ».

Champ d'application de la règle et définitions

Ces dispositions sont opposables aux programmes de construction ou d'aménagement, à destination d'habitation, ou à destination mixte, autorisés à compter de la date d'approbation de la présente révision.

Les catégories de logements auxquelles l'obligation s'applique sont définies à l'article R.111-1-1 du code de la construction et de l'habitation, qui dispose en son alinéa 2 :

« Constituent des bâtiments d'habitation au sens du présent chapitre les bâtiments ou parties de bâtiment abritant un ou plusieurs logements, y compris les foyers, tels que les foyers de jeunes travailleurs et les foyers pour personnes âgées, à l'exclusion des locaux destinés à la vie professionnelle lorsque celle-ci ne s'exerce pas au moins partiellement dans le même ensemble de pièces que la vie familiale et des locaux auxquels s'appliquent les articles R.123-1 à R.123-55, R.152-4 et R.152-5. »

Modalités de réalisation de la servitude

La servitude de mixité sociale est mise en œuvre :

- soit par la réalisation directe du programme de logements aidés par l'Etat ;
- soit par la cession du terrain d'assiette sur lequel sera construit ledit programme à un des organismes énumérés à l'article L.411-2 du code de la construction et de l'habitation.

Numéro de secteur	Taille du programme	Taux maximal de logements affecté au logement aidé	Catégorie de logement aidé
-	20 logements et plus	15%	PLUS, PLS, PLAI, PTZ...

ARTICLE 3 – RISQUES NATURELS

Conformément aux dispositions de l'article R.123-11 du code de l'urbanisme, les documents graphiques du Plan Local d'Urbanisme, font notamment apparaître les secteurs, où les nécessités de la préservation des ressources naturelles ou de protection contre les nuisances, ainsi que l'existence de risques technologiques ou de risques naturels (tels que inondations, érosion, affaissements, éboulements), justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales, les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.

Sont précisées ci-après les règles particulières s'appliquant aux secteurs ainsi identifiés, nonobstant les dispositions applicables dans chacune des zones.

3.1 – Le risque d'inondation par débordement de cours d'eau

Cette zone correspond aux secteurs soumis au risque d'inondation par débordement des cours d'eau.

L'occupation du sol y est soumise aux règles des zones dans lesquels ils sont situés et aux prescriptions particulières ci-après :

Sont interdits :

- les constructions nouvelles et la création de sous-sols,
- les remblais, les constructions, l'aménagement des sous-sols existants (locaux non habités situés sous le rez-de-chaussée), l'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation,
- les clôtures formant obstacle au libre écoulement des eaux de crues et de ruissellement.

Sont seules autorisées, en zone urbaine :

- les extensions et les aménagements des constructions existantes à la condition qu'ils respectent les prescriptions suivantes :
 - une distance minimale de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau,
 - un niveau du plancher bas au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues majorées de 0,2 mètre ou, si ce niveau est inconnu, à une côte supérieure d'au moins 1 mètre à celle du terrain naturel.
- la modernisation et la mise aux normes d'activités économiques existantes, y compris l'activité agricole, à la condition que le niveau du plancher bas de la construction se situe au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues ;
- la reconstruction à l'identique en cas de sinistre, sous réserve de prendre en compte le risque existant et les mesures nécessaires pour réduire ce risque.

3.2 – Le risque d'inondation par remontées des nappes d'eau souterrain

Certains secteurs du territoire sont exposés à un risque d'inondation par remontées des nappes d'eau souterraine (cf. – annexe 1 du règlement). Pour tous travaux ou constructions autorisés dans ces secteurs, et en fonction de l'aléa :

- Dans les secteurs où la remontée de la nappe phréatique est comprise entre 0 et 2,5 m, seules sont autorisées les constructions et installations sans sous-sol ;
- Dans les secteurs de la zone A où la remontée de la nappe phréatique est comprise entre 0 et 2,5 m, seules sont autorisées les constructions et installations directement liées et indispensables aux activités agricoles, sans sous-sol ;
- Des dispositions constructives et techniques appropriées pour bloquer les remontées d'eau par capillarité pourront être imposées ;
- Des dispositions techniques, adaptées à la nature des terrains, devront être prises pour diminuer le risque de dysfonctionnement des systèmes de gestion des eaux pluviales par infiltration.

La carte jointe en annexe « Risque d'inondation par les nappes d'eau souterraine – Caractérisation de l'aléa par cartographie de l'épaisseur des terrains non saturés par les eaux souterraines en situation de très haute eaux » est un document d'information, sans valeur réglementaire, susceptible d'être réactualisé. Il convient de se référer à la carte en vigueur au moment de la demande d'autorisation.

3.3 – Le risque lié à la présence de cavités

Le territoire de la commune est concerné par la présence de cavités souterraines (cf. annexe).

Conformément à l'article 111-2 du code de l'urbanisme, les parcelles concernées par ce risque sont déclarées inconstructibles.

3.3 – Le risque lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles

| 9

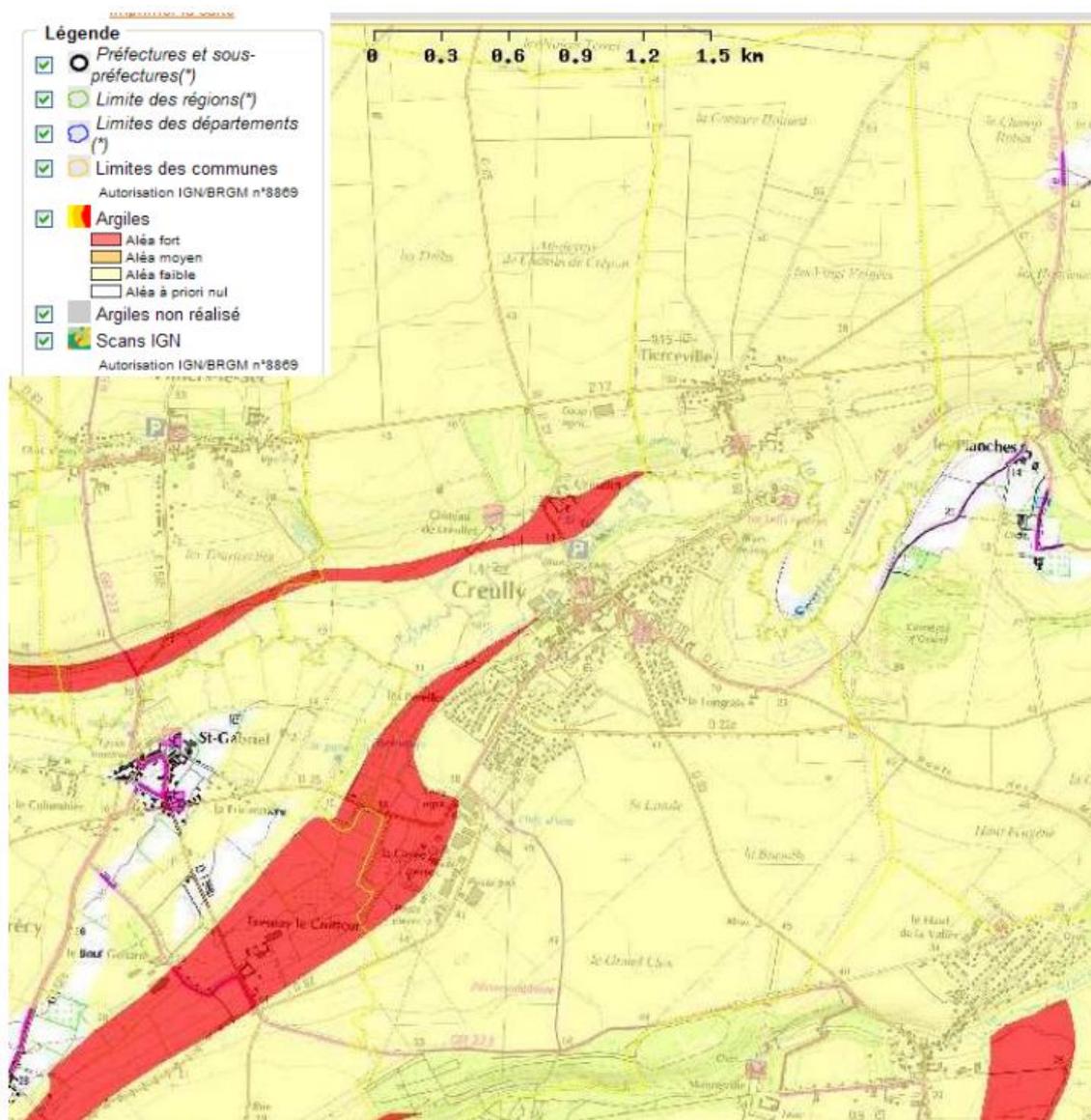
La carte d'aléa retrait-gonflement des argiles ci-après a pour but de :

- servir de base à des actions préventives dans la commune sur les secteurs de développement de l'urbanisation ou de renouvellement urbain,
- attirer l'attention des constructeurs et maîtres d'ouvrages sur ce risque de retrait-gonflement des argiles dans certains secteurs et sur la nécessité de respecter certaines règles constructives préventives en fonction du degré d'aléa.

Ainsi, des dispositions constructives spécifiques au phénomène de retrait-gonflement des argiles devront être respectées :

- en zone d'aléa fort,
- en zone d'aléa moyen lorsque la présence d'argiles sensibles au phénomène de retrait-gonflement à faible profondeur sera confirmée grâce à la réalisation d'essais en laboratoire spécifiques.
- à l'inverse, en zone d'aléa faible et en zone d'aléa moyen lorsque la présence d'argiles sensibles au phénomène de retrait-gonflement à faible profondeur sera infirmée grâce à la réalisation d'essais en laboratoire spécifiques, les projets ne feront pas l'objet de recommandations constructives particulières vis-à-vis du phénomène de retrait-gonflement des argiles.

La demande de permis de construire devra montrer une compatibilité avec la sécurité publique au sens de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme.



I 10

3.4 – Le risque sismique

Le décret du 22 octobre 2010 classe la commune de Creully en zone de sismicité faible (niveau 2). Les bâtiments, équipements et installations de catégorie III 1 et IV2 sont à cet égard soumis aux règles de construction parasismique (eurocode 8).

3.5 – Le risque lié au transport de matières dangereuses

La commune est concernée par le passage d'une canalisation de gaz naturel (cf. annexe du règlement) qui justifie des restrictions de construction ou d'installation, conformément à l'article R123-11b du code de l'urbanisme.

Ainsi, un couloir d'une largeur de 50 m défini à partir de la canalisation de gaz naturel figure sur les règlements graphiques (pièces 4.2 et 4.3 du P.L.U.). La construction et l'extension d'immeubles de grande hauteur ainsi que la construction et l'extension d'établissements recevant du public (plus de 100 personnes) sont interdites à l'intérieur de ce couloir.

Le couloir est signalé par la trame suivante :

 Couloir correspondant au passage d'une canalisation de gaz haute pression

ARTICLE 4 – RAPPEL DES DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCÈS PRIVÉS HORS AGGLOMÉRATION SUR LES ROUTES DÉPARTEMENTALES

4.1 – Limitation des accès

Le long des routes départementales n° 12, 22, 35, 65, 82 et 93, la modification et la création d'accès privés seront soumis à une permission de voirie instruite au nom du Département, par le service gestionnaire, au titre du Code de la Voirie Routière. Cette disposition concerne l'ensemble des sections des routes départementales, qu'elles soient situées en rase campagne ou en agglomération.

Les nouveaux accès seront interdits au-delà des portes d'agglomération lorsque l'accès est possible sur une autre voie publique.

La permission de voirie prescrira notamment les conditions de sécurité routière à respecter :

- Regroupement des accès hors agglomération tous les 400 à 600 m.
- Distances de visibilité des accès : l'usager de l'accès doit disposer du temps nécessaire pour s'informer de la présence d'un autre usager sur la route prioritaire, décider de sa manœuvre, démarrer et réaliser sa manœuvre de traversée, avant qu'un véhicule prioritaire initialement masqué ne survienne.

Toutefois, la création d'accès ne sera accordée que de façon restrictive, après étude de variantes envisageant la desserte des propriétés riveraines sur une autre voie ouverte au public ou sur une voie parallèle ou adjacente.

Dans les zones AU à urbaniser et dans les zones constructibles liées à l'extension de l'agglomération, s'il n'existe pas d'autres accès satisfaisant, le branchement d'une voie nouvelle de desserte d'une zone ne sera autorisé que sous réserve de l'aménagement de l'intersection avec la voie départementale dans de bonnes conditions de sécurité.

| 11

4.2 – Marges de recul applicables au-delà des portes d'agglomération et recul des obstacles latéraux

Les valeurs des marges de recul sont un minimum à respecter et s'appliquent de part et d'autre de l'axe des routes existantes ou à créer. Elles sont également à prendre en compte dans les zones constructibles et les zones à urbaniser situées au-delà des portes d'agglomération et en bordure d'une voie départementale.

Les reculs s'appliquent seulement aux sections de routes classées dans le cadre la hiérarchisation du réseau départemental et qui en outre, n'ont pas fait l'objet d'une étude de type entrée de ville.

RD	Hiérarchisation du réseau routier départemental	Recul des constructions par rapport à l'axe des voies	Accès
RD12	Réseau structurant 2 ^{de} catégorie	35 m	Limités et regroupés
RD22	Réseau structurant 2 ^{de} catégorie	35 m	Limités et regroupés
	Réseau secondaire	5 m	Autorisés sous réserve de leur sécurité
RD35	Réseau structurant 2 ^{de} catégorie	35 m	Limités et regroupés
	Réseau secondaire	5 m	Autorisés sous réserve de leur sécurité

1. Règles communes à l'ensemble des zones

Toutes les zones

RD82	Réseau secondaire	5 m	Autorisés sous réserve de leur sécurité
RD93	Réseau structurant 2nde catégorie	35 m	Limités et regroupés
	Réseau secondaire	5 m	Autorisés sous réserve de leur sécurité
RD165	Réseau cantonal	15 m	Autorisés sous réserve de leur sécurité

plu.

plan local d'urbanisme
de la commune de Creully

2. Dispositions applicables aux zones urbaines

ARTICLE 1. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1 Les constructions à usage industriel et d'entrepôts commerciaux, sauf ceux liés au commerce de détail ;
- 2 Les installations classées entraînant un périmètre de protection ;
- 3 Les carrières, affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux mentionnés à l'article U 2 ;
- 4 Les abris de fortune, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ;
- 5 L'hébergement léger de loisirs (camping, caravanage, P.R.L., mobil-home) ;
- 6 Le stationnement de plus de trois mois des caravanes.

**ARTICLE 2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL
SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- 1 Les travaux d'aménagement et de remise en état d'un bâtiment existant faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1 (7°) du code de l'urbanisme, recensé dans l'annexe du règlement du PLU intitulée « Patrimoine bâti d'intérêt local » et repéré au règlement graphique. L'extension et le changement de destination de ces bâtiments sont autorisés ;
- 2 Les installations classées non visées à l'article 1, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
- 3 Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère, sans tenir compte des articles 3 à 14 du présent règlement.

**ARTICLE 3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES —
ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

| 14

1. Accès

Terrains enclavés : tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Adaptation des accès à l'opération envisagée : tout terrain doit être desservi dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Accès sur les voies publiques : le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité publique.

2. Voirie

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic.

ARTICLE 4. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

A) Eau

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau.

B) Assainissement*• Eaux usées*

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle nécessitant une évacuation des eaux.

• Eaux résiduaires

Conformément aux dispositions prévues à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel.

L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Cette autorisation peut-être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux."

• Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, les constructeurs ou aménageurs devront réaliser à leur charge, un réseau d'assainissement des eaux pluviales provenant des surfaces collectives imperméabilisées. En outre, chaque constructeur devra réaliser sur son propre fonds et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales provenant des aires imperméabilisées privatives.

Pour les installations le nécessitant, des dispositifs de pré-traitement (déboureur, décanteur, déshuileur ...) pourront être imposés au rejet des eaux pluviales.

| 15

ARTICLE 5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

**ARTICLE 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1) Règle générale

Toute construction nouvelle devra être implantée avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Des reculs différents peuvent être autorisés :

- par rapport aux nouvelles voies créées à l'occasion des lotissements et des groupes d'habitations ;
- en cas d'extension de bâtiments existants, à condition de ne pas porter préjudice au bon fonctionnement de la circulation et sous réserve de respecter le même retrait que le bâtiment existant ;
- en cas d'impératif technique, pour les ouvrages et installations divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

2) Cas particuliers

Les équipements d'intérêt collectif et services publics seront implantés :

- soit, à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique (ou en limite de l'emprise de la voie privée),
- soit, avec un retrait minimal de 1 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

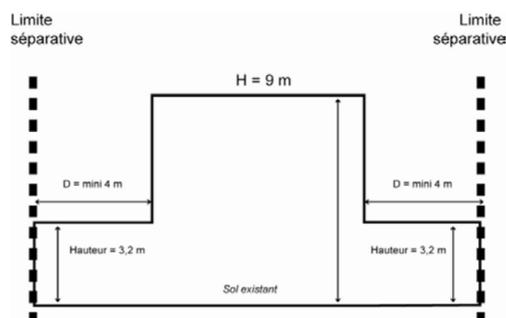
ARTICLE 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

Les constructions peuvent s'implanter :

- Soit sur les limites séparatives ;
- Soit en retrait des limites séparatives.

En cas d'implantation en limite séparative, la hauteur de la construction est limitée à 3,20 mètres conformément au schéma ci-dessous.



| 16

En cas d'implantation en retrait, ce dernier doit être au minimum de 4 mètres.

Implantation des constructions par rapport aux autres limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Le retrait doit être au moins égal à 3 mètres.

Toutefois les constructions peuvent être implantées en limite séparative dès lors que leur hauteur en limite séparative reste inférieure ou égale à 3,20 mètres.

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

Les dispositions ci-après visent l'implantation de plusieurs constructions sur une même unité foncière.

Les bâtiments d'une hauteur plafond inférieure à 4m ne sont pas visés par cet article.

8.1 - Règle générale

Lorsque deux constructions édifiées sur un même terrain ne sont pas contiguës, la distance les séparant doit être au moins égale à 4 mètres.

Pour le calcul de la distance séparant les constructions, il convient de prendre en compte les éléments en saillie tels que les balcons...

8.2 - Dispositions particulières

Un retrait différent de celui prévu au paragraphe 8.1 peut être admis ou imposé lorsqu'il s'agit de projets d'extension ou d'amélioration d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, implantée différemment de la règle définie ci-dessus. Dans ce cas, le projet peut être conçu dans le prolongement des murs de la construction existante et dans le respect du retrait existant.

ARTICLE 9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1 - Définition de l'emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction. L'emprise de la construction correspond à la projection au sol de toutes parties du bâtiment d'une hauteur supérieure à 0,60 m par rapport au terrain naturel, exception faite des éléments en saillie de la façade.

Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface de l'unité foncière comprise dans la zone est prise en compte, même s'il est grevé par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace boisé classé. Cependant, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.

2 - Règles d'emprise

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie totale de la parcelle.

| 17

3 - Cas particuliers

L'emprise au sol des CINASPIC (Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif) est limitée à 70% de la superficie totale de la parcelle.

ARTICLE 10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel est limitée à 9 mètres au faitage.

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel(*), sur l'emprise de la construction, de plus de 0.60 mètre, les façades exhausées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction.

() Le terrain naturel est défini comme celui n'ayant pas subi préalablement à la construction des transformations artificielles importantes modifiant son niveau par rapport aux terrains avoisinants.*

- Un dépassement de cette hauteur pourra être autorisé lorsque la construction à édifier se situe dans le prolongement de bâtiments existants. Dans ce cas, la hauteur de la construction pourra être égale à celle du bâtiment limitrophe le plus élevé ;
- Les équipements d'infrastructure sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

**ARTICLE 11. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS
ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte par leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

A) Les constructions à usage principal d'habitation et leurs extensions**1. Les matériaux**Couvertures

Pour les annexes, le matériau utilisé sera identique à celui de la couverture de la construction principale.

Ces dispositions ne sont pas applicables pour les toitures terrasse et de faible pente.

2. Les formes et volumes

Pour les constructions principales, les toitures de faible pente (inférieure à 30°) à un seul versant ou à 4 pans sont interdites. Les terrasses sont autorisées sur une superficie ne dépassant pas 25% de la surface de la construction.

3. Les clôtures

Les clôtures donnant sur la voie publique seront constituées :

- Soit d'un mur haut, à condition qu'il n'apporte aucune gêne à la visibilité le long des voies, réalisé en matériaux destinés à rester apparents (pierre de taille, moellon appareillé, brique pleine jointoyée) ou, dans le cas contraire, recouvert d'un enduit teinté dans la masse. La hauteur maximale ne devra pas dépasser 2 mètres ;
- Soit d'un grillage à maille soudée ou tressée sous réserve du respect des dispositions de l'alinéa 2 de l'article UC13 ;
- Soit de lisses ;
- Soit d'un mur bahut, d'une hauteur minimale de 0,60 mètres, surmonté ou non par un dispositif de claire voie, d'une lisse ou d'une grille ;
- Sont en outre interdits :
 - les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit ;
 - les panneaux de béton préfabriqués non revêtus d'un enduit ;
 - les matériaux métalliques non décoratifs tels que les tubes ou les plaques de tôles et les clôtures de fortune.

| 18

B) Les bâtiments annexes

Les façades des bâtiments annexes seront réalisés dans des matériaux dont la teinte se rapprochera le plus possible de celle du bâtiment principal.

Les couvertures seront réalisées dans les mêmes matériaux que la construction principale.

Bâtiments annexes sommaires : les constructions d'annexes telles que garages, appentis, clapiers, poulaillers, abris, etc. réalisées par des moyens de fortune sont interdites.

C) Les vérandas, serres et abris de jardin

Elles ne sont pas soumises aux dispositions du présent article, à l'exception de celle relatives à l'esthétique générale.

D) Les projets issus d'une démarche de création architecturale

Dans ce cas, des prescriptions différentes de celles prévues au paragraphe I (Les Constructions à Usage Principal d'Habitation et leurs Extensions) pourront être autorisées, sous réserves de respecter les dispositions visées à l'article R.111.21 du code de l'urbanisme. Sont considérés comme relevant d'une démarche de création architecturale, les projets de construction faisant preuve d'une conception originale et pour lesquels le concepteur est en mesure de motiver et de justifier qu'ils s'insèrent de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural.

E) Les constructions bioclimatiques

Pour les constructions bioclimatiques, des dispositions différentes de celles prévues au paragraphe I (Les Constructions à Usage Principal d'Habitation et leurs Extensions) pourront être autorisées, sous réserves de respecter les dispositions visées à l'article R.111.21 du code de l'urbanisme.

F) Les équipements d'intérêt collectif et services publics

Par le traitement de leur aspect extérieur (façades dont matériaux, couleurs et ravalement ; couvertures et toitures ; ouvertures et huisseries), les constructions doivent s'intégrer au paysage environnant en prenant en compte les caractéristiques du contexte dans lequel elles s'insèrent, ainsi que les spécificités architecturales des constructions avoisinantes, sans toutefois exclure la création architecturale.

Une attention particulière doit être apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.

G) Les interventions sur le bâti existant

Des prescriptions différentes de celles prévues au paragraphe I (Les Constructions à Usage Principal d'Habitation et leurs extensions) pourront être autorisées :

- dans le cas d'une réfection totale ou partielle des toitures ou couvertures de bâtiments existants, pour autoriser l'emploi de matériaux similaires à ceux identifiés sur le bâtiment existant, ou encore pour respecter les volumes de la toiture d'origine.
- dans le cas notamment du prolongement ou du raccordement de la toiture existante à l'extension projetée.

| 19

ARTICLE 12. AIRES DE STATIONNEMENT

Stationnement des véhicules automobiles

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Il sera exigé un minimum de deux places de stationnement par logement créé, non closes et aménagées sur la propriété.

Ce nombre sera ramené à une place de stationnement par logement pour les logements locatifs publics.

Stationnement des deux roues non motorisées

Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement couvertes et accessibles doivent être réalisées pour les deux roues non motorisées. Il est exigé une surface minimale de 1 m² par tranche de 50 m² de surface de plancher comprise entre 300 et 5.000 m² de surface de plancher, et une surface minimale de 1 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher au-delà de 5 000 m² de surface de plancher.

ARTICLE 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les clôtures, composées d'un grillage à maille soudée ou tressée, doivent être doublées d'une haie bocagère. De même, les haies plantées en limite de propriété seront composées de végétaux d'essences locales.

Toute limite de propriété séparant la propriété avec une parcelle non destinée à la construction sera plantée d'une haie.

ARTICLE 14. Coefficient d'Occupation des Sols

Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) défini à l'article R 123-10 du Code de l'Urbanisme est fixé à 0,50.

Pour les lotissements, le COS applicable à chaque lot devra être fixé par le règlement particulier, de manière à ce qu'en moyenne on ne dépasse pas la norme précédente sur l'ensemble considéré.

Le dépassement du C.O.S. est autorisé, dans la limite de 30% et dans le respect des autres règles du plan local d'urbanisme, pour les constructions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable (art L 128-1 du code de l'urbanisme).

Le COS ne s'applique pas pour les constructions d'équipements publics ou d'intérêt général.