

Département du Calvados



Commune d'ESCOVILLE

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT ECRIT

PIECE D1

*Plan Local d'Urbanisme approuvé par DCM du 29 juin 2016
Le Maire,*



NEAPOLIS

3 Allée du Green
14 520
PORT EN BESSIN

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE	2
CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA	2
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	2
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	4
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	11
CHAPITRE 2 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB	12
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	12
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	14
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	21
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	22
CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU	22
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	22
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	24
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	31
CHAPITRE 2 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU	32
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	32
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	32
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	34
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	35
CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A.....	35
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	35
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	37
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	44
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	45
CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N.....	45
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	45
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	47
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	53
LEXIQUE	54
ANNEXE 1	58
Liste non exhaustive des essences végétales	58

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 – UA : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone.
- L'agrandissement, la transformation des établissements existants s'il en résulte une augmentation substantielle de nuisances pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publiques.
- Les constructions et installations avec sous-sols ;
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - Les parcs d'attraction
 - Les terrains de camping et caravanage
 - Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs
 - Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

Dans les secteurs des zones UA, dans lesquels la profondeur de la nappe phréatique en situation de très hautes eaux, est comprise **entre 0 et 1 mètres**, (Cf Pièce E3¹), seront interdits :

- Les constructions et installations avec sous-sols ;
- Les constructions et installations nécessitant un assainissement individuel (sauf avis favorable du SPANC)
- Les constructions et installations envisageant l'infiltration des eaux pluviales dans le sol.

Dans les secteurs des zones UA, dans lesquels la profondeur de la nappe phréatique en situation de très hautes eaux, est comprise **entre 1 et 2.5 mètres**, (Cf Pièce E3), seront interdits :

- Les constructions et installations avec sous-sols ;
- Les constructions et installations nécessitant un assainissement individuel (sauf avis favorable du SPANC)

Dans les secteurs des zones UA, concernés par la **zone des dangers graves** liés aux canalisations de gaz et d'hydrocarbures (Cf. Pièce E3), sont interdits la construction ou l'extension des établissements recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie ainsi que des immeubles de grande hauteur, au titre de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.

¹ La pièce E3 renseigne de la profondeur de la nappe phréatique à la date d'approbation du présent PLU. Cette cartographie de l'aléa pouvant évoluer, le document graphique E3 est donné à titre de référence, mais les données actualisées de la DREAL resteront la meilleure source pour gérer les droits des sols.

Dans les secteurs des zones UA, concernés par la **zone des dangers très graves** liés aux canalisations de gaz et d'hydrocarbures (Cf. Pièce E3), sont interdits la construction et l'extension des établissements recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ainsi que les immeubles de grande hauteur, au titre de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.

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

Rappels :

Certains secteurs du territoire peuvent être soumis à des **phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux**. Cette connaissance ne conduit pas à devoir interdire ou limiter les nouveaux projets. Toutefois les constructeurs doivent être incités à :

- faire une reconnaissance géotechnique sur la parcelle ;
- réaliser les fondations appropriées ;
- consolider les murs porteurs ;
- désolidariser les bâtiments accolés ;
- éviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments.

Sont admis :

- Les constructions et installations du sol liées à l'habitat, aux bureaux, aux commerces, à l'artisanat, et à l'exploitation agricole compatibles avec le caractère résidentiel de la zone urbaine ;
- Les aménagements, les transformations, les réhabilitations et les extensions des constructions existantes ;
- Les changements de destination sous réserve que leur nouveau usage soit compatible avec l'habitat ;
- Les aires et parcs de stationnement, ouverts au public, sous réserve de recevoir un traitement paysager ;
- La reconstruction à l'identique après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, à condition que la construction neuve respecte les emplacements réservés et les différentes servitudes;
- Les activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement si elles ne créent pas de gêne incompatible avec la proximité des habitations.
- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée et à la création de talus plantés.
- Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux de transport, de distribution d'énergie ou d'eau, dès lors que toute disposition est prise pour leur insertion dans l'environnement.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – UA : Accès et voiries

3.1 Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que la nature et l'intensité du trafic.

3.2 Voirie :

Les terrains doivent être desservis par des emprises publiques ou des voies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Article 4 – UA : Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

4.2 Eaux usées :

En zone d'assainissement collectif, le PLU rappelle l'obligation de raccordement posée aux articles L.1331-1 et suivants du Code de la Santé Publique.

Chaque construction neuve devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant (selon le zonage d'assainissement en vigueur).

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

4.3 Eaux pluviales :

Selon la nature du sol, le pétitionnaire prendra les mesures pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, conformément au Code Général des Collectivités Territoriales.

4.4 Autres réseaux

Les branchements privés à créer doivent être enterrés.

Article 5 – UA : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Champ d'application :

Les dispositions de l'article 6 régissent l'implantation des constructions implantées le long des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé.

Alignement

L'alignement, au sens du présent article, désigne la limite entre le domaine public et le domaine privé et/ou la limite d'emprise d'une voie privée.

Modalités de calcul des reculs

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les débords de toiture, les corniches, etc....

Construction principale située en première ligne

La construction principale doit être édifiée :

- à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer
- sinon à l'alignement des constructions existantes de part et d'autre.

Quand le projet s'inscrit dans un front bâti continu, aligné sur la rue, ce dernier doit être préservé et conforté en zone U. En cas de nouvelles constructions, ce continuum bâti est à maintenir ou à recréer par une implantation des façades, des murs pignons ou encore des clôtures à l'alignement. Pour les constructions qui ne disposent que d'un accès à la voie, l'implantation en retrait sera possible.

Construction principale non située en première ligne

La construction principale, qui ne se situe pas en première ligne de bâti, devra s'implanter au-delà d'une profondeur de 2 mètres par rapport à la limite d'emprise publique.

Autres constructions (qui ne sont pas principales)

Les autres constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimal de 2 mètres par rapport à la limite d'emprise publique.

Constructions à vocation de services publics ou d'intérêt public

Les constructions à vocation de services publics ou d'intérêt public peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite d'emprise publique.

Constructions existantes

L'extension, l'aménagement, la surélévation d'une construction existante peut se faire en continuité de l'alignement existant même s'il n'est pas conforme aux présentes règles à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

Article 7 – UA : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Champ d'application :

Les dispositions de l'article 7 régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du ou des terrains voisins.

Modalité de calcul des retraits :

Le retrait est la distance comptée de tout point de la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur minimum de 1,9 m et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,6m au dessus du niveau du sol.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

Construction principale située en première ligne

L'implantation doit tenir compte des caractéristiques du tissu existant et en particulier des bâtiments situés sur l'unité foncière et sur les parcelles voisines.

L'implantation de la construction principale sur au moins une limite séparative ou en léger recul² est obligatoire.

L'implantation du bâtiment par rapport aux autres limites séparatives doit se faire sur limite, en respect du léger recul ou avec un recul minimal de 2 mètres.

En cas d'implantation sur limite ou en léger recul, les servitudes de vues, imposées par le Code Civil, devront être respectées. L'ouverture d'un jour, ouverture laissant passer la lumière, mais ne permettant pas la vue et demeurant fermée, est néanmoins autorisée, pour les murs non mitoyens situés sur limite ou en léger recul.

Construction principale non située en première ligne

L'implantation du bâtiment par rapport aux autres limites séparatives peut se faire, soit sur limite, soit en respect du léger recul soit avec un recul minimal de 2 mètres.

Lorsque la construction sur le fonds voisin est implantée en léger recul, la construction nouvelle ne peut s'implanter sur limite et doit respecter un léger recul ou une distance minimale de 2 mètres.

Autres constructions (que principales)

Les autres constructions peuvent s'implanter sur limite, en léger recul ou à une distance minimale de 2 mètres par rapport à la limite séparative.

Constructions à vocation de services publics ou d'intérêt public

Les constructions à vocation de services publics ou d'intérêt public peuvent s'implanter sur limite, en léger recul ou à une distance minimale de 2 mètres de la limite séparative.

Constructions existantes

L'extension, l'aménagement, la surélévation d'une construction existante peut se faire en continuité de l'alignement existant même s'il n'est pas conforme aux présentes règles à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

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

Non réglementé.

² L'implantation en léger recul par rapport aux limites séparatives permet le débord de toit par rapport au nu de la façade et l'entretien de la construction avec un recul maximal de 0.70 mètres.

Article 9 – UA : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – UA : Hauteur des constructions

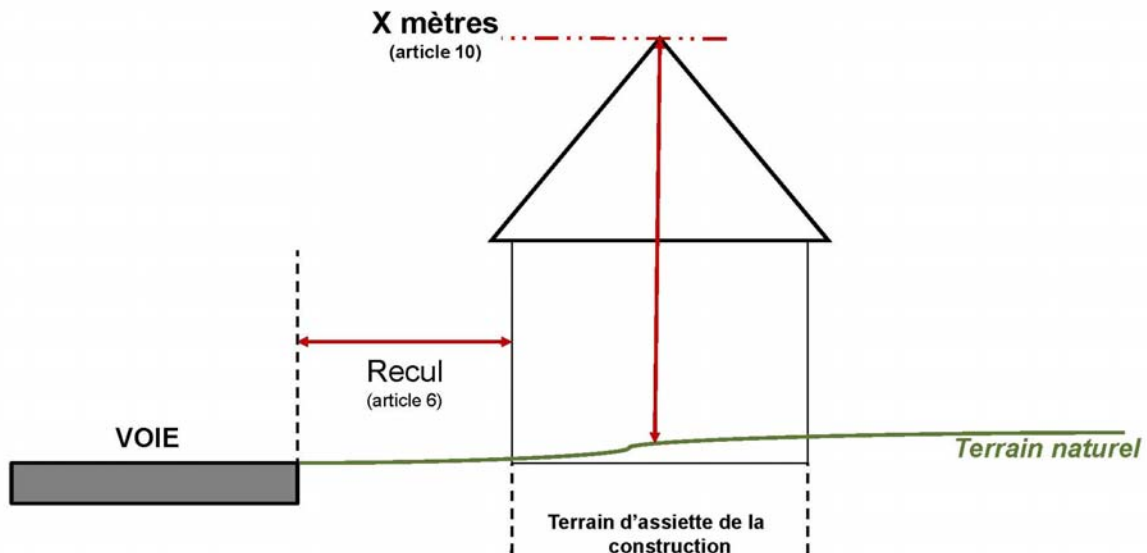
Modalité de calcul :

Les hauteurs de constructions sont mesurées de la façon suivante :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage à partir d'un point moyen du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

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 0,6 m.

Mode de calcul : par rapport à un point moyen du terrain d'assiette de la construction :



X = nombre de mètres fixé dans le règlement

Hauteur des constructions :

Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerre) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère, et 11 mètres au faîtage.

Dispositions particulières

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour la reconstruction après sinistre : le nouvel immeuble pourra avoir la même hauteur que le bâtiment originel.
- Pour les extensions et transformations de bâtiments existants dont la hauteur n'est pas conforme à la règle : elles peuvent être autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus hautes que le bâtiment existant.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public, qui compte tenu de leur caractère réclament une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus.

Article 11 – UA : Aspect extérieur :

11.1 Dispositions générales :

En référence à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, les constructions et installations à édifier ou à modifier doivent participer, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, à l'intérêt et à la mise en valeur des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains, et à la conservation des perspectives monumentales. A ce titre, l'implantation et l'architecture des constructions neuves devront privilégier les effets de continuité du point de vue des gabarits, des séquences urbaines, des rythmes horizontaux et verticaux.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis, sous réserve d'assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Adaptation au terrain naturel

Le terrain naturel devra conserver son caractère. Tout mouvement de terre important (remblai ou déblai) est interdit, sauf dans le cadre d'une recomposition du terrain si la topographie de celui-ci le justifie ou dans le cadre d'un aménagement paysager spécifique (par exemple, talus planté).

Constructions contemporaines ou bioclimatiques

Des dispositions différentes de celles prévues aux paragraphes 11.2 et 11.3 suivants pourront être admises pour des constructions d'architecture contemporaine ou bioclimatique se distinguant par leur valeur créative, l'usage de matériaux de qualité, le dessin de formes nouvelles ou le respect de l'environnement.

11.2 Les matériaux

Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

- a. L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré, etc...) est interdit.
- b. Pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

11.3 Les couleurs

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- a. Permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction
- b. Respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble.

11.4 Toitures

Les toitures à pans et les toitures terrasses devront s'insérer dans le gabarit défini à l'article 10 du présent règlement.

En cas de toiture à 2 pans symétriques, leur pente devra être comprise entre 40 et 60°.

Les toits courbes sont autorisés quand ils participent à une architecture contemporaine.

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement communal.

En cas de réfection totale de la toiture, il doit être recherché une harmonie avec les couvertures environnantes, sauf si l'aspect original de la construction est remis en cause par cette harmonisation.

En cas d'extension, les matériaux de la nouvelle toiture doivent être d'aspect et de couleur similaire à la toiture existante, sauf si la toiture existante ne respecte pas les dispositions ci-dessus ou s'il s'agit d'une gestion architecturale contemporaine volontairement différente.

Les panneaux solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture, en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

11.5 Façades :

Les constructions s'inscrivant dans un front bâti ne doivent pas contrarier son ordonnancement.

Les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle se situe.

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement harmonieux de toutes les façades et murs pignons, y compris pour les annexes à la construction principale.

Les enduits et les peintures de ravalement doivent être teintés en harmonie avec l'environnement.

11.6 Clôtures :

Les murs en pierre traditionnels existants, et situés en limite d'emprise publique, devront être reconstruits, rénovés et mis en valeur. Le cas échéant, l'enduit de ces murs pourra être autorisé à condition que les teintes de cet enduit respectent les couleurs des pierres locales.

Dans les autres cas :

Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes.

Les clôtures nouvelles seront constituées à l'alignement ou sur les limites séparatives, ne devront pas excéder 2 m, sous réserve de ne pas entraver la visibilité depuis la voie publique et devront être constituées :

- Soit d'un mur plein dont l'aspect sera en harmonie avec les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate
- Soit d'un dispositif rigide à claire voie, surmontant ou non un mur bahut, n'excédant pas 0.80m de hauteur, pouvant être doublé de haies vives,
- Soit de grillages ou de grilles sombres, accompagnés impérativement d'une composition paysagère composée d'essences locales pour les clôtures donnant sur les voies publiques,

Nonobstant, les dispositions précédentes, pour les parcelles dont une ou plusieurs des limites séparatives sert de frontière avec une zone A ou N, les clôtures sur ces limites devront être impérativement doublées d'arbres de haute ou basse tige, ou de haies bocagères.

Article 12 – UA : Stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.

Ces règles ne s'imposent pas dans le cas de l'aménagement ou de la transformation de constructions existantes à des fins d'habitations, ni dans le cas d'extensions de la surface habitable à l'intérieur de la construction existante, mais s'imposent en revanche dans le cadre des changements de destination des bâtiments.

Ces règles de stationnement ne s'imposent pas pour les logements locatifs aidés, financés avec un prêt aidé par l'Etat.

12.1 Règles relatives au stationnement des véhicules automobiles

Pour les autres constructions à usage d'habitation, le nombre de place de stationnement exigé, par logement, est de deux places au minimum, quelque soit la surface de plancher.

Pour les bâtiments à usage de bureaux, d'artisanat, de commerces, il est exigé la création d'une place de stationnement par tranche entamée de 100m² de surface de plancher.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain ou dans son environnement immédiat le nombre de places nécessaire au stationnement des véhicules automobiles, il pourra être fait application des dispositions de l'article L.123-1-12 du code de l'urbanisme.

12.2 Règles relatives au stationnement des deux roues

Des aires de stationnement pour les vélos devront être réalisées pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 13 – UA : Espaces libres et plantations – espaces boisés classés :

Les normes ne s'appliquent pas au projet de réhabilitation ou au projet créant moins de 50% de surface de plancher supplémentaire par rapport à celle existante avant le commencement des travaux.

Les plantations seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences régionales.

La surface végétalisée doit être au moins égale à **25%** de l'unité foncière.

La quantification des espaces végétalisés ne comprend pas :

- les aires de stationnement (imperméabilisées ou non) ;
- les surfaces de circulation automobile (imperméabilisées ou non).

La quantification des espaces végétalisés comprend :

- les cheminements piétons,
- les aires de jeux,
- les espaces plantés en plein terre (pelouse, massif, arbres....)
- les toitures végétalisées et les dalles de couverture.

Les espaces végétalisés comprendront, au minimum, un arbre de haute ou basse tige par tranche de 200m².

On veillera à limiter l'imperméabilisation des surfaces de stationnement et de circulation.

Les plantations seront réalisées avec des essences et des végétaux de la région.

Les aires de stationnement, ouvertes au public, doivent s'intégrer à leur environnement, notamment par des plantations d'accompagnement : elles seront plantées d'un arbre de haute ou basse tige au moins pour 5 places de stationnement.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – UA : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article 15 – UA : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performance énergétique et environnementales

Les dispositifs d'énergies renouvelables ainsi que les aménagements destinés à améliorer les performances énergétiques des constructions sont admis.

Toute opération devra prévoir des dispositifs de rétention des eaux de pluie, soit à la parcelle, soit à l'échelle de l'ensemble de l'opération.

Pour les équipements publics, tout dispositif technique de production autonome d'énergie décarbonée (solaire, biomasse, géothermie,...) est autorisé.

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

Toute opération devra prévoir des dispositifs permettant l'intégration de réseaux de communications numériques (gainés, fourreaux...).

CHAPITRE 2 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 – UB : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone.
- L'agrandissement, la transformation des établissements existants s'il en résulte une augmentation substantielle de nuisances pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publiques.
- Les constructions et installations avec sous-sols ;
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - Les parcs d'attraction
 - Les terrains de camping et caravanage
 - Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs
 - Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

Dans les secteurs des zones UB, dans lesquels la profondeur de la nappe phréatique en situation de très hautes eaux, est comprise **entre 0 et 1 mètres**, (Cf Pièce E3³), seront interdits :

- Les constructions et installations avec sous-sols ;
- Les constructions et installations nécessitant un assainissement individuel (sauf avis favorable du SPANC)
- Les constructions et installations envisageant l'infiltration des eaux pluviales dans le sol.

Dans les secteurs des zones UB, dans lesquels la profondeur de la nappe phréatique en situation de très hautes eaux, est comprise **entre 1 et 2.5 mètres**, (Cf Pièce E3), seront interdits :

- Les constructions et installations avec sous-sols ;
- Les constructions et installations nécessitant un assainissement individuel (sauf avis favorable du SPANC)

Dans les secteurs des zones UB, concernés par la **zone des dangers graves** liés aux canalisations de gaz et d'hydrocarbures (Cf. Pièce E3), sont interdits la construction ou l'extension des établissements recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie ainsi que des immeubles de grande hauteur, au titre de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.

Dans les secteurs des zones UB, concernés par la **zone des dangers très graves** liés aux canalisations de gaz et d'hydrocarbures (Cf. Pièce E3), sont interdits la construction et l'extension des établissements recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ainsi que les immeubles de grande hauteur, au titre de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.

^{3 3} La pièce E3 renseigne de la profondeur de la nappe phréatique à la date d'approbation du présent PLU. Cette cartographie de l'aléa pouvant évoluer, le document graphique E3 est donné à titre de référence, mais les données actualisées de la DREAL resteront la meilleure source pour gérer les droits des sols.

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

Rappels :

Certains secteurs du territoire peuvent être soumis à des **phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux**. Cette connaissance ne conduit pas à devoir interdire ou limiter les nouveaux projets. Toutefois les constructeurs doivent être incités à :

- faire une reconnaissance géotechnique sur la parcelle ;
- réaliser les fondations appropriées ;
- consolider les murs porteurs ;
- désolidariser les bâtiments accolés ;
- éviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments.

Sont admis :

- Les constructions et installations du sol liées à l'habitat, aux bureaux, aux commerces, à l'artisanat, et à l'exploitation agricole compatibles avec le caractère résidentiel de la zone urbaine ;
- Les aménagements, les transformations, les réhabilitations et les extensions des constructions existantes ;
- Les changements de destination sous réserve que leur nouvel usage soit compatible avec l'habitat ;
- Les aires et parcs de stationnement, ouverts au public, sous réserve de recevoir un traitement paysager ;
- La reconstruction à l'identique après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, à condition que la construction neuve respecte les emplacements réservés et les différentes servitudes ;
- Les activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement si elles ne créent pas de gêne incompatible avec la proximité des habitations.
- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée et à la création de talus plantés.
- Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux de transport, de distribution d'énergie ou d'eau, dès lors que toute disposition est prise pour leur insertion dans l'environnement.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – UB : Accès et voiries

3.1 Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que la nature et l'intensité du trafic.

3.2 Voirie :

Les terrains doivent être desservis par des emprises publiques ou des voies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Article 4 – UB : Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

4.2 Eaux usées :

En zone d'assainissement collectif, le PLU rappelle l'obligation de raccordement posée aux articles L.1331-1 et suivants du Code de la Santé Publique.

Chaque construction neuve devra se raccorder obligatoirement au réseau collectif existant (selon le zonage d'assainissement en vigueur).

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

4.3 Eaux pluviales :

Selon la nature du sol, le pétitionnaire prendra les mesures pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, conformément au Code Général des Collectivités Territoriales.

4.4 Autres réseaux

Les branchements privés à créer doivent être enterrés.

Article 5 – UB : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Champ d'application :

Les dispositions de l'article 6 régissent l'implantation des constructions implantées le long des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé.

Alignement

L'alignement, au sens du présent article, désigne la limite entre le domaine public et le domaine privé et/ou la limite d'emprise d'une voie privée.

Modalités de calcul des reculs

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les débords de toiture, les corniches, etc....

Construction principale

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait. Le retrait est d'une distance minimale de 3 mètres.

Autres constructions (qui ne sont pas principales)

Les autres constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimal de 3 mètres par rapport à la limite d'emprise publique.

Constructions à vocation de services publics ou d'intérêt public

Les constructions à vocation de services publics ou d'intérêt public peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite d'emprise publique.

Constructions existantes

L'extension, l'aménagement, la surélévation d'une construction existante peut se faire en continuité de l'alignement existant même s'il n'est pas conforme aux présentes règles à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

Article 7 – UB : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Champ d'application :

Les dispositions de l'article 7 régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du ou des terrains voisins.

Modalité de calcul des retraits :

Le retrait est la distance comptée de tout point de la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur minimum de 1,9 m et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,6m au dessus du niveau du sol.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

Construction principale

L'implantation du bâtiment par rapport aux limites séparatives peut se faire, soit sur limite, soit en respect du léger recul soit avec un recul minimal de 2 mètres.

En cas d'implantation sur limite ou en léger recul, les servitudes de vues, imposées par le Code Civil, devront être respectées. L'ouverture d'un jour, ouverture laissant passer la lumière, mais ne permettant pas la vue et demeurant fermée, est néanmoins autorisée, pour les murs non mitoyens situés sur limite ou en léger recul.

Autres constructions (que principales)

Les autres constructions peuvent s'implanter sur limite, en léger recul ou à une distance minimale de 2 mètres par rapport à la limite séparative.

Constructions à vocation de services publics ou d'intérêt public

Les constructions à vocation de services publics ou d'intérêt public peuvent s'implanter sur limite, en léger recul ou à une distance minimale de 2 mètres de la limite séparative.

Constructions existantes

L'extension, l'aménagement, la surélévation d'une construction existante peut se faire en continuité de l'alignement existant même s'il n'est pas conforme aux présentes règles à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

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

Non réglementé.

Article 9 – UB : Emprise au sol

Non réglementé.

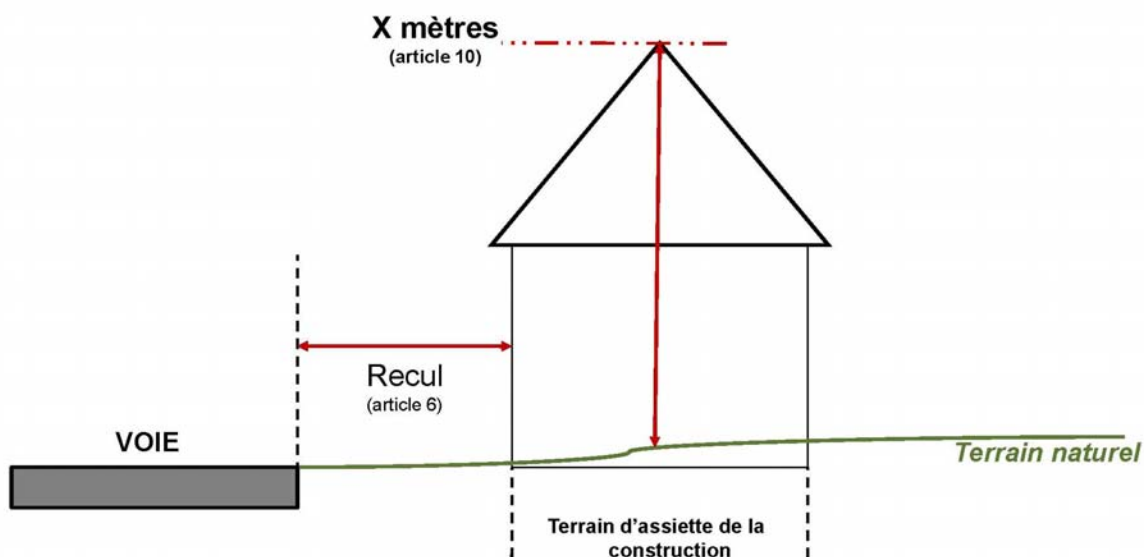
Article 10 – UB : Hauteur des constructions**Modalité de calcul :**

Les hauteurs de constructions sont mesurées de la façon suivante :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage à partir d'un point moyen du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

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 0,6 m.

Mode de calcul : par rapport à un point moyen du terrain d'assiette de la construction :



X = nombre de mètres fixé dans le règlement

Hauteur des constructions :

Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerre) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère, et 9 mètres au faîtage.

Dispositions particulières

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour la reconstruction après sinistre : le nouvel immeuble pourra avoir la même hauteur que le bâtiment originel.
- Pour les extensions et transformations de bâtiments existants dont la hauteur n'est pas conforme à la règle : elles peuvent être autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus hautes que le bâtiment existant.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public, qui compte tenu de leur caractère réclament une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus.

Article 11 – UB : Aspect extérieur :

11.1 Dispositions générales :

En référence à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, les constructions et installations à édifier ou à modifier doivent participer, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, à l'intérêt et à la mise en valeur des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains, et à la conservation des perspectives monumentales. A ce titre, l'implantation et l'architecture des constructions neuves devront privilégier les effets de continuité du point de vue des gabarits, des séquences urbaines, des rythmes horizontaux et verticaux.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis, sous réserve

d'assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Adaptation au terrain naturel

Le terrain naturel devra conserver son caractère. Tout mouvement de terre important (remblai ou déblai) est interdit, sauf dans le cadre d'une recomposition du terrain si la topographie de celui-ci le justifie ou dans le cadre d'un aménagement paysager spécifique (par exemple, talus planté).

Constructions contemporaines ou bioclimatiques

Des dispositions différentes de celles prévues aux paragraphes 11.2 et 11.3 suivants pourront être admises pour des constructions d'architecture contemporaine ou bioclimatique se distinguant par leur valeur créative, l'usage de matériaux de qualité, le dessin de formes nouvelles ou le respect de l'environnement.

11.2 Les matériaux

Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

- a. L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré, etc...) est interdit.
- b. Pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

11.3 Les couleurs

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- a. Permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction
- b. Respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble.

11.4 Toitures

Les toitures à pans et les toitures terrasses devront s'insérer dans le gabarit défini à l'article 10 du présent règlement.

Les toits courbes sont autorisés quand ils participent à une architecture contemporaine.

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement communal.

En cas de réfection totale de la toiture, il doit être recherché une harmonie avec les couvertures environnantes, sauf si l'aspect original de la construction est remis en cause par cette harmonisation.

En cas d'extension, les matériaux de la nouvelle toiture doivent être d'aspect et de couleur similaire à la toiture existante, sauf si la toiture existante ne respecte pas les dispositions ci-dessus ou s'il s'agit d'une gestion architecturale contemporaine volontairement différente.

Les panneaux solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture, en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

11.5 Façades :

Les constructions s'inscrivant dans un front bâti ne doivent pas contrarier son ordonnancement.

Les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle se situe.

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement harmonieux de toutes les façades et murs pignons, y compris pour les annexes à la construction principale.

Les enduits et les peintures de ravalement doivent être teintés en harmonie avec l'environnement.

11.6 Clôtures :

Les murs en pierre traditionnels existants, et situés en limite d'emprise publique, devront être reconstruits, rénovés et mis en valeur. Le cas échéant, l'enduit de ces murs pourra être autorisé à condition que les teintes de cet enduit respectent les couleurs des pierres locales.

Dans les autres cas :

Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes.

En limite d'emprise publique :

Les clôtures sur les voies publiques ne devront pas excéder 1.5 m, sous réserve de ne pas entraver la visibilité depuis la voie publique et devront être constituées :

- d'un mur plein dont l'aspect sera en harmonie avec les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate
- Soit d'un dispositif rigide à claire voie, surmontant ou non un mur bahut, n'excédant pas 0.80m de hauteur, pouvant être doublé de haies vives,
- Soit de grillages ou de grilles sombres, accompagnés d'une composition paysagère composée d'essences locales,

En limite séparative :

Les clôtures ne devront pas excéder 2m et devront être constituées :

- Soit d'un mur plein dont l'aspect sera en harmonie avec les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate
- Soit de grillages ou de grilles sombres, pouvant être accompagnés d'une composition paysagère composée d'essences locales,

Malgré, les dispositions précédentes, pour les parcelles dont une ou plusieurs des limites séparatives sert de frontière avec une zone A ou N, les clôtures sur ces limites devront être impérativement doublées d'arbres de moyenne ou basse tige, ou de haies bocagères.

Article 12 – UB : Stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.

Ces règles ne s'imposent pas dans le cas de l'aménagement ou de la transformation de constructions existantes à des fins d'habitations, ni dans le cas d'extensions de la surface habitable à l'intérieur de la construction existante, mais s'imposent en revanche dans le cadre des changements de destination des bâtiments.

Ces règles de stationnement ne s'imposent pas pour les logements locatifs aidés, financés avec un prêt aidé par l'Etat.

12.1 Règles relatives au stationnement des véhicules automobiles

Pour les autres constructions à usage d'habitation, le nombre de place de stationnement exigé, par logement, est de deux places au minimum, quel que soit la surface de plancher.

Pour les bâtiments à usage de bureaux, d'artisanat, de commerces, il est exigé la création d'une place de stationnement par tranche entamée de 100m² de surface de plancher.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain ou dans son environnement immédiat le nombre de places nécessaire au stationnement des véhicules automobiles, il pourra être fait application des dispositions de l'article L.123-1-12 du code de l'urbanisme.

12.2 Règles relatives au stationnement des deux roues

Des aires de stationnement pour les vélos devront être réalisées pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 13 – UB : Espaces libres et plantations – espaces boisés classés :

Les normes ne s'appliquent pas au projet de réhabilitation ou au projet créant moins de 50% de surface de plancher supplémentaire par rapport à celle existante avant le commencement des travaux.

Les plantations seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essences régionales.

Les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie et d'optimiser la gestion des eaux.

La surface végétalisée doit être au moins égale à **30%** de l'unité foncière.

La quantification des espaces végétalisés ne comprend pas :

- les aires de stationnement (imperméabilisées ou non) ;
- les surfaces de circulation automobile (imperméabilisées ou non).

La quantification des espaces végétalisés comprend :

- les cheminements piétons,
- les aires de jeux,
- les espaces plantés en plein terre (pelouse, massif, arbres....)
- les toitures végétalisées et les dalles de couverture.

Les espaces végétalisés comprendront, au minimum, un arbre de moyenne ou basse tige par tranche de 200m².

On veillera à éviter l'imperméabilisation des surfaces de stationnement et de circulation.

Les plantations seront réalisées avec des essences et des végétaux de la région.

Les aires de stationnement, ouvertes au public, doivent s'intégrer à leur environnement, notamment par des plantations d'accompagnement : elles seront plantées d'un arbre de moyenne ou basse tige au moins pour 5 places de stationnement.

Les espaces paysagers repérés au document graphique dénommé "plan de zonage" sont protégés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme pour leur qualité paysagère ou écologique. Ils sont à préserver, à requalifier ou à mettre en valeur.

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément du paysage identifié, en application de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à une autorisation préalable. Cette mesure s'applique à la suppression définitive d'éléments bocagers et non à la gestion courante des haies (recepape, balivage...). La destruction d'un élément du paysage identifié pourra être autorisée pour les raisons suivantes :

- pour assurer la sécurité des biens et des personnes,
- pour éviter les risques sanitaires (allergie par exemple),

- pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres,
- pour faciliter les conditions d'exercice de l'activité agricole ou des services publics (élargissement d'accès – nouvel accès, etc...).

Si elle est autorisée par la commune, la destruction de certains linéaires bocagers sera compensée par la création de nouveaux linéaires ou l'amélioration de linéaires existants (colmatage de brèches, regarnissage de haies discontinues, etc...).

Conditions des mesures compensatoires :

- le demandeur doit reconstituer un linéaire au moins identique à celui détruit ;
- le demandeur doit au minimum reconstituer le même type d'ouvrage que celui détruit (talus planté, talus nu, haie) ;
- les travaux d'embellissement du siège d'exploitation (haies ornementales) ne constituent pas une mesure compensatoire.

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, inscrits au document graphique dénommé "plan de zonage", sont soumis aux dispositions de l'article L130- 1 du Code de l'Urbanisme qui précise qu'est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les coupes et abattages sont soumis à autorisation préalable.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – UB : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article 15 – UB : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performance énergétique et environnementales

Les dispositifs d'énergies renouvelables ainsi que les aménagements destinés à améliorer les performances énergétiques des constructions sont admis.

Toute opération devra prévoir des dispositifs de rétention des eaux de pluie, soit à la parcelle, soit à l'échelle de l'ensemble de l'opération.

Pour les équipements publics, tout dispositif technique de production autonome d'énergie décarbonée (solaire, biomasse, géothermie,...) est autorisé.

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

Toute opération devra prévoir des dispositifs permettant l'intégration de réseaux de communications numériques (gainés, fourreaux...).

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 – 1AU : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone.
- Les constructions et installations avec sous-sols ;
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - Les parcs d'attraction
 - Les terrains de camping et caravanage
 - Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs
 - Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs
- L'implantation de constructions ou installations nouvelles liées à l'exploitation agricole
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

Dans les secteurs des zones 1AU, dans lesquels la profondeur de la nappe phréatique en situation de très hautes eaux, est comprise **entre 0 et 1 mètres**, (Cf Pièce E3⁴), seront interdits :

- Les constructions et installations avec sous-sols ;
- Les constructions et installations nécessitant un assainissement individuel (sauf avis favorable du SPANC)
- Les constructions et installations envisageant l'infiltration des eaux pluviales dans le sol.

Dans les secteurs des zones 1AU, dans lesquels la profondeur de la nappe phréatique en situation de très hautes eaux, est comprise **entre 1 et 2.5 mètres**, (Cf Pièce E3), seront interdits :

- Les constructions et installations avec sous-sols ;
- Les constructions et installations nécessitant un assainissement individuel (sauf avis favorable du SPANC)

Dans les secteurs des zones 1AU, concernés par la **zone des dangers graves** liés aux canalisations de gaz et d'hydrocarbures (Cf. Pièce E3), sont interdits la construction ou l'extension des

^{4 4} La pièce E3 renseigne de la profondeur de la nappe phréatique à la date d'approbation du présent PLU. Cette cartographie de l'aléa pouvant évoluer, le document graphique E3 est donné à titre de référence, mais les données actualisées de la DREAL resteront la meilleure source pour gérer les droits des sols.

établissements recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie ainsi que des immeubles de grande hauteur, au titre de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.

Dans les secteurs des zones 1AU, concernés par la **zone des dangers très graves** liés aux canalisations de gaz et d'hydrocarbures (Cf. Pièce E3), sont interdits la construction et l'extension des établissements recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ainsi que les immeubles de grande hauteur, au titre de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.

Article 2 – 1AU : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 Conditions générales d'urbanisation :

Les occupations et utilisations du sol ne peuvent être réalisées que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

La réalisation de l'opération doit être compatible avec la poursuite d'une urbanisation cohérente de la zone satisfaisant aux conditions particulières définies ci-dessous.

2.2 Conditions particulières par secteurs :

L'ouverture des secteurs à l'urbanisation devra se faire sous réserve que soient réalisés, au fur et à mesure, les équipements internes à la zone :

- le réseau d'eau,
- le réseau d'eau pluviale, si techniquement nécessaire,
- le réseau d'assainissement,
- le réseau d'électricité,
- le réseau d'éclairage public,
- la voirie,
- la protection incendie.

L'aménagement des secteurs à urbaniser sera autorisé sous réserve d'être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

2.3 Occupations et utilisations du sol admises dans les secteurs :

Rappels :

Certains secteurs du territoire peuvent être soumis à des **phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux**. Cette connaissance ne conduit pas à devoir interdire ou limiter les nouveaux projets. Toutefois les constructeurs doivent être incités à :

- faire une reconnaissance géotechnique sur la parcelle ;
- réaliser les fondations appropriées ;
- consolider les murs porteurs ;
- désolidariser les bâtiments accolés ;
- éviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments.

Sont admis, sous réserve des conditions fixées dans les conditions générales du présent article :

- Les constructions à usage d'habitation (y compris les résidences de personnes âgées), d'artisanat, de commerces, de services, de bureau et d'équipement collectif à condition que les activités exercées ne créent pas de nuisances (bruit, fumées, odeurs, poussières, trépidations, etc....) ou de dangers incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

- Les aménagements, les transformations, les réhabilitations et les extensions des constructions existantes ;
- Les changements de destination des constructions existantes, sous réserve que leur nouvel usage soit compatible avec l'habitat ;
- Les aires et parcs de stationnement, ouverts au public, sous réserve de recevoir un traitement paysager ;
- Les aires de jeux et de sports (non motorisés), et les espaces verts ouverts au public,
- La reconstruction à l'identique après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, à condition que la construction neuve respecte les différentes servitudes;
- Les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles n'entraînent pas de dangers ou des nuisances pour le voisinage les rendant incompatibles avec la vocation principale de la zone.
- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée et à la création ou à la restructuration de talus plantés.
- Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux de transport, de distribution d'énergie ou d'eau, dès lors que toute disposition est prise pour leur insertion dans l'environnement.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – 1AU : Accès et voiries

3.1 Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Toute opération devra prévoir sur son unité foncière un cheminement accessible aux personnes à mobilité réduite reliant les emprises publiques ou les voies à l'entrée du bâtiment.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que la nature et l'intensité du trafic.

De plus, les nouveaux accès sur la route départementale n°37c sont interdits.

3.2 Voirie :

Les terrains doivent être desservis par des emprises publiques ou des voies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les nouvelles voies, publiques ou privées, d'une longueur supérieure à 40 mètres, se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour faire demi-tour.

Article 4 – 1AU : Desserte par les réseaux

Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux existants d'eau, d'assainissement, de voirie et d'électricité.

4.1 Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

4.2 Eaux usées :

En zone d'assainissement collectif, le PLU rappelle l'obligation de raccordement posée aux articles L.1331-1 et suivants du Code de la Santé Publique.

Les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs.

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

4.3 Eaux pluviales :

Selon la nature du sol, le pétitionnaire prendra les mesures pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, conformément au Code Général des Collectivités Territoriales.

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

4.4 Autres réseaux

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain.

Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets (EDF, GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunication. Ces coffrets doivent s'intégrer au mieux dans le paysage.

Article 5 – 1AU : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 – 1AU : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application :

Les dispositions de l'article 6 régissent l'implantation des constructions implantées le long des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé.

Alignement

L'alignement, au sens du présent article, désigne la limite entre le domaine public et le domaine privé et/ou la limite d'emprise d'une voie privée.

Modalités de calcul des reculs

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les débords de toiture, les corniches, etc....

Règles d'implantation**Construction principale**

Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement ou en retrait. Le retrait est d'une distance minimale de 2 mètres.

Autres constructions (qui ne sont pas principales)

Les autres constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimal de 2 mètres par rapport à la limite d'emprise publique.

Constructions à vocation de services publics ou d'intérêt public

Les constructions à vocation de services publics ou d'intérêt public peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite d'emprise publique.

Dispositions particulières

Une implantation à l'alignement ou en retrait à une distance inférieure à 2 m peut être admise, quand elle a pour but de souligner la composition d'un espace public, notamment une place ou un angle de rue.

Article 7 – 1AU : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**Champ d'application :**

Les dispositions de l'article 7 régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du ou des terrains voisins.

Modalité de calcul des retraits :

Le retrait est la distance comptée de tout point de la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur minimum de 1,9 m et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,6m au dessus du niveau du sol.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

Règles d'implantation :**Construction principale**

L'implantation du bâtiment par rapport aux limites séparatives peut se faire, soit sur limite, soit en respect du léger recul soit avec un recul minimal de 2 mètres.

En cas d'implantation sur limite ou en léger recul, les servitudes de vues, imposées par le Code Civil, devront être respectées. L'ouverture d'un jour, ouverture laissant passer la lumière, mais ne permettant pas la vue et demeurant fermée, est néanmoins autorisée, pour les murs non mitoyens situés sur limite ou en léger recul.

Autres constructions (que principales)

Les autres constructions peuvent s'implanter sur limite, en léger recul ou à une distance minimale de 2 mètres par rapport à la limite séparative.

Constructions à vocation de services publics ou d'intérêt public

Les constructions à vocation de services publics ou d'intérêt public peuvent s'implanter sur limite, en léger recul ou à une distance minimale de 2 mètres de la limite séparative.

Article 8 – 1AU : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 – 1AU : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – 1AU : Hauteur des constructions

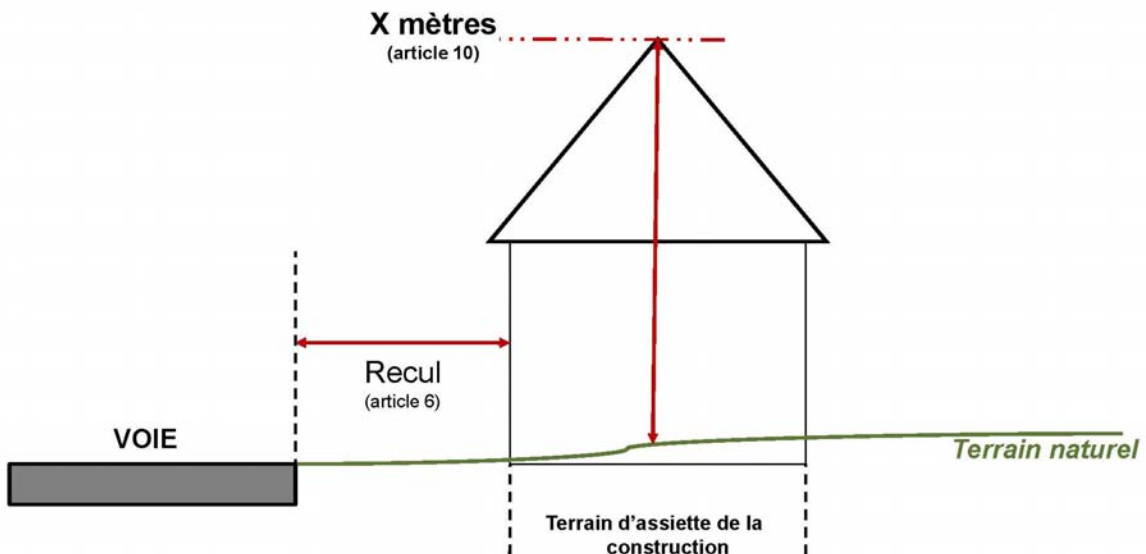
Modalité de calcul :

Les hauteurs de constructions sont mesurées de la façon suivante :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage à partir d'un point moyen du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

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 0,6 m.

Mode de calcul : par rapport à un point moyen du terrain d'assiette de la construction :



X = nombre de mètres fixé dans le règlement

Hauteur des constructions :

Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerre) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère, et 9 mètres au faîtage.

Dispositions particulières

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public, qui compte tenu de leur caractère réclament une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus.

Article 11 – 1AU : Aspect extérieur :

11.1 Dispositions générales :

En référence à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, les constructions et installations à édifier ou à modifier doivent participer, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, à l'intérêt et à la mise en valeur des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains, et à la conservation des perspectives monumentales. A ce titre, l'implantation et l'architecture des constructions neuves devront privilégier les effets de continuité du point de vue des gabarits, des séquences urbaines, des rythmes horizontaux et verticaux.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis, sous réserve d'assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Adaptation au terrain naturel

Le terrain naturel devra conserver son caractère. Tout mouvement de terre important (remblai ou déblai) est interdit, sauf dans le cadre d'une recomposition du terrain si la topographie de celui-ci le justifie ou dans le cadre d'un aménagement paysager spécifique (par exemple, talus planté).

Constructions contemporaines ou bioclimatiques

Des dispositions différentes de celles prévues aux paragraphes 11.2 et suivants pourront être admises pour des constructions d'architecture contemporaine ou bioclimatique se distinguant par leur valeur créative, l'usage de matériaux de qualité, le dessin de formes nouvelles ou le respect de l'environnement.

11.2 Les matériaux

Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

- a. L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré, etc...) est interdit.
- b. Pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

11.3 Les couleurs

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :

- c. Permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction
- d. Respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble.

11.4 Toitures

Les toitures à pans et les toitures terrasses devront s'insérer dans le gabarit défini à l'article 10 du présent règlement.

Les toits courbes sont autorisés quand ils participent à une architecture contemporaine.

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement communal.

Les panneaux solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture, en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

11.5 Façades :

Les constructions s'inscrivant dans un front bâti ne doivent pas contrarier son ordonnancement.

Les travaux d'aménagement et d'extension sur une construction existante doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle se situe.

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement harmonieux de toutes les façades et murs pignons, y compris pour les annexes à la construction principale.

11.6 Clôtures :

En limite d'emprise publique :

La clôture assure la transition entre l'espace privé et l'espace public et participe à la qualité du paysage urbain. Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux ;
- En recherchant la simplicité des formes et des structures,
- En tenant compte du bâti et du site environnants.

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres, etc... doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, le traitement des clôtures devra favoriser l'homogénéité de l'opération.

Les clôtures éventuelles peuvent être constituées par des haies composées d'essences locales doublées ou non d'un grillage sombre, des murs en pierres ou en maçonnerie enduite, des grilles ou des barreaudages ou par des dispositifs associant ces différents éléments.

Les plaques béton et l'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit sont interdits.

La hauteur maximale des clôtures, en limites d'emprise publique, est fixée à 1.5 m.

En limite séparative :

La hauteur maximale des clôtures, en limites séparatives, est fixée à 2m.

Malgré, les dispositions précédentes, pour les parcelles dont une ou plusieurs des limites séparatives sert de frontière avec une zone A ou N, les clôtures sur ces limites devront être impérativement doublées d'arbres de moyenne ou basse tige ou de haies bocagères.

Article 12 – 1AU : Stationnement :

Le stationnement et les aires de manœuvre des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doivent être assurés en dehors du domaine public.

Ces règles ne s'imposent pas dans le cas de l'aménagement ou de la transformation de constructions existantes à des fins d'habitations, ni dans le cas d'extensions de la surface habitable à l'intérieur de la construction existante, mais s'imposent en revanche dans le cadre des changements de destination des bâtiments.

Ces règles de stationnement ne s'imposent pas pour les logements locatifs aidés, financés avec un prêt aidé par l'Etat.

12.1 Règles relatives au stationnement des véhicules automobiles

Pour les autres constructions à usage d'habitation, le nombre de place de stationnement exigé, par logement, est de deux places au minimum, quel que soit la surface de plancher.

Aussi, les portails d'accès pour automobiles devront être édifiés en retrait par rapport à l'alignement des voies. Les aires de stationnement non closes ainsi créées, d'une surface de 25 m² au minimum par logement, seront aménagées par les futurs propriétaires.

Pour les bâtiments à usage de bureaux, d'artisanat, de commerces, il est exigé la création d'une place de stationnement par tranche entamée de 100m² de surface de plancher.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain ou dans son environnement immédiat le nombre de places nécessaire au stationnement des véhicules automobiles, il pourra être fait application des dispositions de l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme.

12.2 Règles relatives au stationnement des deux roues

Des aires de stationnement sécurisées pour les vélos devront être réalisées pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour les bâtiments neufs d'habitation groupant au moins deux logements, et pour les bâtiments à usage tertiaire.

Article 13 – 1AU : Espaces libres et plantations – espaces boisés classés :

Les normes ne s'appliquent pas au projet d'extension créant moins de 50% de surface de plancher supplémentaire par rapport à celle existante avant le commencement des travaux.

Espaces libres et plantations

La végétation existante, les arbres isolés ou alignements d'arbres existants doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet et les sujets les plus significatifs doivent être préservés (notamment les haies et talus bordant les voies) ; ceux d'entre eux dont la suppression s'avère nécessaire, doivent faire l'objet de mesures compensatoires conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce C).

Les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de l'opération, afin d'améliorer le cadre de vie et d'optimiser la gestion des eaux.

La surface végétalisée doit être au moins égale à **25%** de l'opération.

La quantification des espaces végétalisés ne comprend pas :

- les aires de stationnement (imperméabilisées ou non) ;
- les surfaces de circulation automobile (imperméabilisées ou non).

La quantification des espaces végétalisés comprend :

- les cheminements piétons,
- les aires de jeux,
- les espaces plantés en plein terre (pelouse, massif, arbres....)
- les toitures végétalisées et les dalles de couverture.

Les parcelles seront plantées d'arbres de moyenne ou basse tige à raison d'un arbre au moins par tranche de 200 m² de terrain.

On veillera à limiter l'imperméabilisation des surfaces de stationnement et de circulation.

Les aires et parcs de stationnement, ouverts au public, devront recevoir un traitement paysager : un arbre de moyenne ou basse tige pour quatre emplacements de véhicule.

Les plantations seront réalisées avec des essences et des végétaux de la région.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – 1AU : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article 15 – 1AU : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performance énergétique et environnementales

Les dispositifs d'énergies renouvelables ainsi que les aménagements destinés à améliorer les performances énergétiques des constructions sont admis.

Toute opération devra prévoir des dispositifs de rétention des eaux de pluie, soit à la parcelle, soit à l'échelle de l'ensemble de l'opération.

Pour les équipements publics, tout dispositif technique de production autonome d'énergie décarbonée (solaire, biomasse, géothermie,...) est autorisé.

Article 16 – 1AU : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute opération devra prévoir des dispositifs permettant l'intégration de réseaux de communications numériques (gainés, fourreaux...).

CHAPITRE 2 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 – 2AU : Occupations et utilisations du sol interdites

Tous les modes d'occupations ou d'utilisation du sol autres que ceux énumérés à l'article 2 sont interdits.

Article 2 – 2AU : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêts collectifs.
- Les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols à conditions qu'ils soient liés :
 - o à des travaux de constructions autorisés,
 - o ou à des aménagements paysagers ou hydrauliques,
 - o ou à la réalisation d'aires de stationnement ou d'aménagement de voirie,
 - o ou à la création d'espace public.

La zone 2AU est insuffisamment ou n'est pas équipée, elle est donc destinée au développement de l'urbanisation future et ce, à long terme. Son aménagement ne pourra se réaliser qu'après modification ou révision générale du Plan Local d'Urbanisme.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – 2AU : Accès et voiries

Non réglementé.

Article 4 – 2AU : Desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article 5 – 2AU : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 – 2AU : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Règles d'implantation

Construction principale

Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement ou en retrait. Le retrait est d'une distance minimale de 2 mètres.

Autres constructions (qui ne sont pas principales)

Les autres constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimal de 2 mètres par rapport à la limite d'emprise publique.

Constructions à vocation de services publics ou d'intérêt public

Les constructions à vocation de services publics ou d'intérêt public peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite d'emprise publique.

Ne sont pas concernés par les dispositions du présent article :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les réseaux d'intérêt public.

Article 7 – 2AU : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Règles d'implantation :

Construction principale

L'implantation du bâtiment par rapport aux limites séparatives peut se faire, soit sur limite, soit en respect du léger recul soit avec un recul minimal de 2 mètres.

Lorsque la construction sur le fonds voisin est implantée en léger recul, la construction nouvelle ne peut s'implanter sur limite et doit respecter un léger recul ou une distance minimale de 2 mètres.

Autres constructions (que principales)

Les autres constructions peuvent s'implanter sur limite, en léger recul ou à une distance minimale de 2 mètres par rapport à la limite séparative.

Constructions à vocation de services publics ou d'intérêt public

Les constructions à vocation de services publics ou d'intérêt public peuvent s'implanter sur limite, en léger recul ou à une distance minimale de 2 mètres de la limite séparative.

Article 8 – 2AU : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 – 2AU : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – 2AU : Hauteur des constructions

Non réglementé.

Article 11 – 2AU : Aspect extérieur :

Non réglementé.

Article 12 – 2AU : Stationnement :

Non réglementé.

Article 13 – 2AU : Espaces libres et plantations – espaces boisés classés :

Non réglementé.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – 2AU : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article 15 – 2AU : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performance énergétique et environnementales

Non réglementé.

Article 16 – 2AU : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 – A : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles visées en article 2.

Notamment, **dans les zones Ap**, soumises à des débordements de nappe :

- toute nouvelle construction ;
- l'infiltration des eaux pluviales dans le sol ;
- l'assainissement autonome.

Dans les secteurs des zones A, dans lesquels la profondeur de la nappe phréatique en situation de très hautes eaux, est comprise **entre 0 et 1 mètres**, (Cf Pièce E3⁵), seront interdits :

- Les constructions et installations avec sous-sols ;
- Les constructions et installations nécessitant un assainissement individuel (sauf avis favorable du SPANC)
- Les constructions et installations envisageant l'infiltration des eaux pluviales dans le sol.

Dans les secteurs des zones A, dans lesquels la profondeur de la nappe phréatique en situation de très hautes eaux, est comprise **entre 1 et 2.5 mètres**, (Cf Pièce E3), seront interdits :

- Les constructions et installations avec sous-sols ;
- Les constructions et installations nécessitant un assainissement individuel (sauf avis favorable du SPANC)

Notamment, dans les secteurs des zones A, concernés par la **zone des dangers graves** liés aux canalisations de gaz et d'hydrocarbures (Cf. Pièce E3), sont interdits la construction ou l'extension des établissements recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie ainsi que des immeubles de grande hauteur, au titre de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.

Notamment, dans les secteurs des zones A, concernés par la **zone des dangers très graves** liés aux canalisations de gaz et d'hydrocarbures (Cf. Pièce E3), sont interdits la construction et l'extension des établissements recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ainsi que les immeubles de grande hauteur, au titre de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.

Dans les secteurs Ar1 et Ar2, toute occupation du sol autre qu'agricole, ainsi que toute construction, de quelque nature qu'elle soit, sont interdites.

^{5 5} La pièce E3 renseigne de la profondeur de la nappe phréatique à la date d'approbation du présent PLU. Cette cartographie de l'aléa pouvant évoluer, le document graphique E3 est donné à titre de référence, mais les données actualisées de la DREAL resteront la meilleure source pour gérer les droits des sols.

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

Rappels :

Certains secteurs du territoire peuvent être soumis à des **phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux**. Cette connaissance ne conduit pas à devoir interdire ou limiter les nouveaux projets. Toutefois les constructeurs doivent être incités à :

- faire une reconnaissance géotechnique sur la parcelle ;
- réaliser les fondations appropriées ;
- consolider les murs porteurs ;
- désolidariser les bâtiments accolés ;
- éviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments.

Sont admis :

- Les constructions et installations liées et nécessaires au fonctionnement de l'activité des exploitations agricoles ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées, dans la mesure où elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage ;
- Les constructions destinées à l'habitation sous les conditions cumulatives suivantes :
 - qu'elles soient situées à moins de 50 mètres des bâtiments agricoles existants ou projetés;
 - que la présence de l'agriculteur soit indispensable au bon fonctionnement de l'activité agricole.
- Les annexes des constructions à usage d'habitation existantes, et légalement implantées, sont autorisées à condition :
 - Que la hauteur au faîtage des annexes soit inférieure ou égale à 6 m ou à 3 m à l'acrotère en cas de toitures terrasses;
 - Que l'annexe n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20% de la surface de l'unité foncière sur laquelle elle se situe;
 - Que l'annexe soit entièrement implantée à l'intérieure d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.

Les annexes créées après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformées en nouveaux logements.
- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes, et légalement implantées, sont autorisées à condition :
 - Que la hauteur au faîtage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 4 m à l'acrotère en cas de toitures terrasses;
 - Que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100 m², l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130 m²
 - Que l'extension n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20% de la surface de l'unité foncière sur laquelle elle se situe;
 - Qu'elle soit implantée sur limite ou en retrait des limites d'emprise publique et séparatives.
- L'adaptation et la réfection des constructions existantes ;
- Les changements de destination des bâtiments identifiés sur le règlement graphique, à condition de ne pas compromettre ni l'exploitation agricole, ni la qualité paysagère du site ;
- La reconstruction à l'identique après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, à condition que la construction neuve respecte les différentes servitudes ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration ou à autorisation, à condition d'être strictement liées et nécessaires à une exploitation agricole ;

- Les aires et parcs de stationnement, ouverts au public, sous réserve de recevoir un traitement paysager ;
- Les travaux nécessaires à l'aménagement et l'entretien des cheminements piétons, cyclistes et équestres existants ou à créer.
- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée et à la création de talus plantés.
- Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services et/ou équipements publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole.

Seules sont autorisées au sein de la zone Ar1 :

- Les occupations et utilisations du sol nécessaires à la réalisation des liaisons routières programmées par les politiques routières départementales.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – A : Accès et voiries

3.1 Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que la nature et l'intensité du trafic.

3.2 Voirie :

Les terrains doivent être desservis par des emprises publiques ou des voies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les nouvelles voies, publiques ou privées, d'une longueur supérieure à 40 mètres, se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour faire demi-tour.

Sauf en zone Ar, toute chaussée nouvelle, quelle que soit sa fonction (piétonnière, cycliste ou automobile) doit être conçue, dans son tracé, son emprise et le traitement de ses abords, ainsi que pas son revêtement, afin de préserver les sites naturels concernés et limiter son impact visuel.

Article 4 – A : Desserte par les réseaux

Le terrain d'opération doit être directement raccordable aux réseaux existants d'eau, de voirie et d'électricité.

4.1 Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

A défaut de réseau public, cette alimentation peut être opérée par forage, captage ou puits particuliers, conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

4.2 Eaux usées :

En zone d'assainissement collectif, le PLU rappelle l'obligation de raccordement posée aux articles L.1331-1 et suivants du Code de la Santé Publique, pour les constructions dont le raccordement au réseau d'assainissement est obligatoire.

En zone d'assainissement non collectif, selon la sensibilité écologique des milieux et/ou la nature des sols, le choix de la filière d'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur et validé par le service compétent en la matière.

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

4.3 Eaux pluviales :

Selon la nature du sol, le pétitionnaire prendra les mesures pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, conformément au Code Général des Collectivités Territoriales.

4.4 Autres réseaux

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain.

Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets (EDF, GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunication. Ces coffrets doivent s'intégrer au mieux dans le paysage.

Article 5 – A : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Champ d'application :

Les dispositions de l'article 6 régissent l'implantation des constructions implantées le long des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé.

Alignement

L'alignement, au sens du présent article, désigne la limite entre le domaine public et le domaine privé et/ou la limite d'emprise d'une voie privée.

Modalités de calcul des reculs

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les débords de toiture, les corniches, etc....

Règle générale

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait. Le retrait est d'une distance minimale de :

- 35 mètres par rapport à l'axe de la RD513 ;
- 15 mètres par rapport aux autres routes départementales ;
- 15 mètres, par rapport aux autres voies, à modifier ou à créer ;
- 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants, à modifier ou à créer.

Pour les autres constructions (annexes et extensions), les conditions d'implantation sont indiquées au sein de l'article 2 de la zone A.

Dispositions particulières

Une implantation à l'alignement ou en retrait à une distance inférieure à celles indiquées ci-dessus peut être admise :

- Quand cela permet d'assurer une continuité des façades avec les bâtiments contigus existants.
- Pour l'aménagement, la surélévation ou l'agrandissement d'une construction existante implantée différemment de la règle.
- Pour la reconstruction d'un bâtiment totalement ou partiellement détruit par accident.
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles traversantes, parcelles en angle, parcelles en drapeau, parcelles en cœur d'îlot, parcelles peu profondes, etc, ...

Pour les équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général (poste transformateur, poste télécom, station de refoulement, de relevage, etc...), l'implantation se fera soit à l'alignement de la voie, soit avec un retrait minimal de 1 mètre par rapport à la limite d'emprise publique.

Article 7 – A : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**Champ d'application :**

Les dispositions de l'article 7 régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du ou des terrains voisins.

Modalité de calcul des retraits :

Le retrait est la distance comptée de tout point de la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur minimum de 1,9 m et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,6m au dessus du niveau du sol.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

Règles d'implantation :

L'implantation doit tenir compte des caractéristiques du tissu existant et en particulier des bâtiments situés sur l'unité foncière et sur les parcelles voisines.

Les constructions peuvent s'implanter sur limite ou à un retrait minimal de 2 mètres des limites séparatives, latérales et de fond.

Pour les autres constructions (annexes et extensions), les conditions d'implantation sont indiquées au sein de l'article 2 de la zone A.

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

Non réglementé.

Article 9 – A : Emprise au sol

Non règlementé

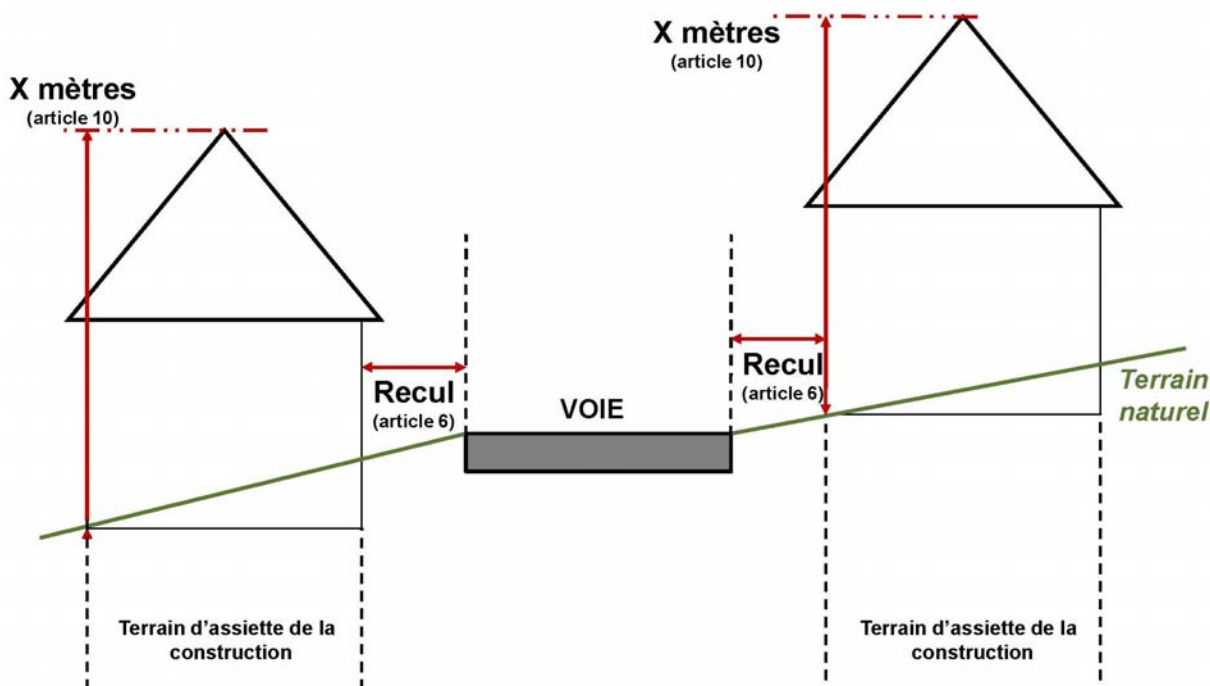
Article 10 – A : Hauteur des constructions

Modalité de calcul :

Les hauteurs de constructions sont mesurées de la façon suivante :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage ou à l'acrotère (dans le cas d'une toiture terrasse), à partir du point le plus bas du terrain d'assiette de la construction existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Mode de calcul : par rapport au point le plus bas du terrain d'assiette de la construction :



Hauteur des constructions :

Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerre) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

Constructions à usage agricole :

Il n'est pas fixé de hauteur pour les constructions à usage agricole.

Constructions à usage d'habitation :

La hauteur maximale des constructions au faîtage est fixée à 9 mètres.
La hauteur maximale mesurée à l'acrotère est fixée à 7 mètres.

Pour les annexes et extensions des constructions à usage d'habitation existantes :

Les conditions de hauteurs sont indiquées au sein de l'article A2.

Dispositions particulières

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour la reconstruction après sinistre : le nouvel immeuble pourra avoir la même hauteur que le bâtiment originel.
- Pour les extensions et transformations de bâtiments existants dont la hauteur n'est pas conforme à la règle : elles peuvent être autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus hautes que le bâtiment existant.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public, qui compte tenu de leur caractère réclament une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus.

Article 11 – A : Aspect extérieur :11.1 Dispositions générales :

En référence à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, les constructions et installations à édifier ou à modifier doivent participer, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, à l'intérêt et à la mise en valeur des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains, et à la conservation des perspectives monumentales. A ce titre, l'implantation et l'architecture des constructions neuves devront privilégier les effets de continuité du point de vue des gabarits, des séquences urbaines, des rythmes horizontaux et verticaux.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis, sous réserve d'assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Les bâtiments d'exploitation et la maison d'habitation éventuelle devront présenter une unité pour former un corps de ferme cohérent destiné à éviter la simple juxtaposition de constructions et privilégier l'organisation des bâtiments autour d'une cour intérieure.

Adaptation au terrain naturel

Le terrain naturel devra conserver son caractère. Tout mouvement de terre important (remblai ou déblai) est interdit, sauf dans le cadre d'une recomposition du terrain si la topographie de celui-ci le justifie ou dans le cadre d'un aménagement paysager spécifique (par exemple, talus planté).

Constructions contemporaines ou bioclimatiques

Des dispositions différentes de celles prévues aux paragraphes 11.2 et suivants pourront être admises pour des constructions d'architecture contemporaine ou bioclimatique se distinguant par leur valeur créative, l'usage de matériaux de qualité, le dessin de formes nouvelles ou le respect de l'environnement.

11.2 Les matériaux

Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

- a. L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré, etc...) est interdit, à l'exception des soubassements des bâtiments agricoles.
- b. Pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.
- c. Réduire l'impact visuel de la construction, notamment par l'emploi de matériaux mats évitant la réflexion de la lumière ;

Commune d'ESCOVILLE

d. Garantir la stabilité dans le temps.

11.3 Les couleurs

Le choix des couleurs être fait au regard du paysage dans lequel s'inscrit la construction, afin de réduire son impact visuel. En outre, une harmonisation des couleurs à l'échelle de la construction doit être respectée.

Les nuances de façades des bâtiments agricoles devront être choisies parmi les teintes dominantes de l'environnement, en excluant les couleurs vives et agressives.

11.4 Toitures

Les toitures à pans et les toitures terrasses devront s'insérer dans le gabarit défini à l'article 10 du présent règlement.

Les toits courbes sont autorisés quand ils participent à une architecture contemporaine.

Pour les constructions à usage de logement, la couverture doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement communal.

En cas de réfection totale de la toiture, il doit être recherché une harmonie avec les couvertures environnantes, sauf si l'aspect original de la construction est remis en cause par cette harmonisation.

En cas d'extension, les matériaux de la nouvelle toiture doivent être d'aspect et de couleur similaire à la toiture existante, sauf s'il s'agit d'une gestion architecturale contemporaine volontairement différente.

Les panneaux solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture, en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

11.5 Façades :

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement harmonieux de toutes les façades et murs pignons, y compris pour les annexes à la construction principale.

11.6 Clôtures :

Les murs en pierre traditionnels existants, et situés en limite d'emprise publique, devront être reconstruits, rénovés et mis en valeur. Le cas échéant, l'enduit de ces murs pourra être autorisé à condition que les teintes de cet enduit respectent les couleurs des pierres locales.

Dans les autres cas :

Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes.

En limite d'emprise publique :

Les clôtures sur les voies publiques ne devront pas excéder 1.50m, sous réserve de ne pas entraver la visibilité depuis la voie publique

En limite séparative :

Les clôtures ne devront pas excéder 2m.

11.7 Prescriptions spécifiques aux bâtiments agricoles

Ils devront présenter un aspect compatible avec l'environnement naturel afin de limiter au maximum leur impact visuel.

Les nuances de façades devront être choisies parmi les teintes dominantes de l'environnement, en excluant les couleurs vives et agressives.

Les bâtiments doivent être implantés à l'arrière de plantations (haies bocagères par exemple), afin d'en diminuer l'impact visuel.

Article 12 – A : Stationnement :

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé, en dehors des voies publiques, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

Article 13 – A : Espaces libres et plantations – espaces boisés classés :

Les normes ne s'appliquent pas au projet de réhabilitation ou au projet d'extension créant moins de 50% de surface de plancher supplémentaire par rapport à celle existante avant le commencement des travaux.

Espaces libres et plantations

La végétation existante, les arbres isolés ou alignements d'arbres existants doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet et les sujets les plus significatifs doivent être préservés (notamment les haies et talus bordant les voies) ; ceux d'entre eux dont la suppression s'avère nécessaire, doivent faire l'objet de mesures compensatoires.

Pour les nouveaux bâtiments agricoles, des écrans plantés exclusivement d'essences locales ou des haies bocagères doivent être réalisés pour leur intégration paysagère.

On veillera à éviter l'imperméabilisation des surfaces de stationnement et de circulation.

Les aires et parcs de stationnement, ouverts au public, devront recevoir un traitement paysager : elles devront être cernées d'écrans boisés ou de haies vives d'essences locales.

Les plantations seront réalisées avec des essences et des végétaux de la région.

Les espaces paysagers repérés au document graphique dénommé "plan de zonage" sont protégés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme pour leur qualité paysagère ou écologique. Ils sont à préserver, à requalifier ou à mettre en valeur.

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément du paysage identifié, en application de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à une autorisation préalable. Cette mesure s'applique à la suppression définitive d'éléments bocagers et non à la gestion courante des haies (recepape, balivage...). La destruction d'un élément du paysage identifié pourra être autorisée pour les raisons suivantes :

- pour assurer la sécurité des biens et des personnes,
- pour éviter les risques sanitaires (allergie par exemple),
- pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres,
- pour faciliter les conditions d'exercice de l'activité agricole ou des services publics (élargissement d'accès – nouvel accès, etc...).

Si elle est autorisée par la commune, la destruction de certains linéaires bocagers sera compensée par la création de nouveaux linéaires ou l'amélioration de linéaires existants (colmatage de brèches, regarnissage de haies discontinues, etc...).

Conditions des mesures compensatoires :

- le demandeur doit reconstituer un linéaire au moins identique à celui détruit ;
- le demandeur doit au minimum reconstituer le même type d'ouvrage que celui détruit (talus planté, talus nu, haie) ;
- les travaux d'embellissement du siège d'exploitation (haies ornementales) ne constituent pas une mesure compensatoire.

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, inscrits au document graphique dénommé "plan de zonage", sont soumis aux dispositions de l'article L130- 1 du Code de l'Urbanisme qui précise qu'est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les coupes et abattages sont soumis à autorisation préalable.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – A : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article 15 – A : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performance énergétique et environnementales

Les dispositifs d'énergies renouvelables ainsi que les aménagements destinés à améliorer les performances énergétiques des constructions sont admis.

Toute opération devra prévoir des dispositifs de rétention des eaux de pluie, soit à la parcelle, soit à l'échelle de l'ensemble de l'opération.

Pour les équipements publics, tout dispositif technique de production autonome d'énergie décarbonée (solaire, biomasse, géothermie,...) est autorisé.

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

Toute opération devra prévoir des dispositifs permettant l'intégration de réseaux de communications numériques (gainés, fourreaux...).

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 – N : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles visées en l'article 2.

Dans les secteurs des zones N, dans lesquels la profondeur de la nappe phréatique en situation de très hautes eaux, est comprise **entre 0 et 1 mètres**, (Cf Pièce E3⁶), seront interdits :

- Les constructions et installations avec sous-sols ;
- Les constructions et installations nécessitant un assainissement individuel (sauf avis favorable du SPANC)
- Les constructions et installations envisageant l'infiltration des eaux pluviales dans le sol.

Dans les secteurs des zones N, dans lesquels la profondeur de la nappe phréatique en situation de très hautes eaux, est comprise **entre 1 et 2.5 mètres**, (Cf Pièce E3), seront interdits :

- Les constructions et installations avec sous-sols ;
- Les constructions et installations nécessitant un assainissement individuel (sauf avis favorable du SPANC)

Notamment, dans les secteurs des zones N, concernés par la **zone des dangers graves** liés aux canalisations de gaz et d'hydrocarbures (Cf. Pièce E3), sont interdits la construction ou l'extension des établissements recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie ainsi que des immeubles de grande hauteur, au titre de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.

Notamment, dans les secteurs des zones N, concernés par la **zone des dangers très graves** liés aux canalisations de gaz et d'hydrocarbures (Cf. Pièce E3), sont interdits la construction et l'extension des établissements recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ainsi que les immeubles de grande hauteur, au titre de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.

^{6 6} La pièce E3 renseigne de la profondeur de la nappe phréatique à la date d'approbation du présent PLU. Cette cartographie de l'aléa pouvant évoluer, le document graphique E3 est donné à titre de référence, mais les données actualisées de la DREAL resteront la meilleure source pour gérer les droits des sols.

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

Rappels :

Certains secteurs du territoire peuvent être soumis à des **phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux**. Cette connaissance ne conduit pas à devoir interdire ou limiter les nouveaux projets. Toutefois les constructeurs doivent être incités à :

- faire une reconnaissance géotechnique sur la parcelle ;
- réaliser les fondations appropriées ;
- consolider les murs porteurs ;
- désolidariser les bâtiments accolés ;
- éviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments.

Sont admises dans l'ensemble de la zone N, les occupations et utilisations du sol suivantes, lorsqu'elles respectent les conditions ci-après :

- Les aménagements, les installations et les équipements, de faible emprise (inférieure à 10 m²), s'ils sont liés et nécessaires à l'entretien de la zone, aux activités de promenade et de découverte de la nature ;
- les constructions légères ouvertes sur un côté et ne comportant pas de dalle, dans la limite d'une emprise au sol cumulée de 20 m² par unité foncière, s'ils sont liés et nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.
- La reconstruction à l'identique après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, à condition que la construction neuve respecte les différentes servitudes.
- L'adaptation ou la réfection des constructions existantes, sous réserve de ne pas nuire à la qualité des sites et des paysages ;
- Les aires et parcs de stationnement, ouverts au public, sous réserve d'être réalisées en matériaux perméables aux eaux pluviales et de recevoir un traitement paysager ;
- Les travaux nécessaires à l'aménagement et l'entretien des cheminements piétons, cyclistes et équestres existants ou à créer.
- Les travaux, constructions et installations liés aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des différents réseaux ou à la gestion des eaux pluviales.
- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée et à la création de talus plantés.
- Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Sont en outre autorisées au sein de la zone NI

- Les constructions sous réserve d'être liées à la vocation de loisirs et d'impliquer une faible occupation du sol.

Sont seules autorisées au sein de la zone Nzh

- Les travaux, constructions et installations liés aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement des différents réseaux ou à la gestion des eaux pluviales.
- Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les travaux nécessaires à l'aménagement et l'entretien des cheminements piétons, cyclistes et équestres existants ou à créer.

Ces occupations ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement, ne devront pas compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (les remblais et déblais, par exemple)

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – N : Accès et voiries

3.1 Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que la nature et l'intensité du trafic.

3.2 Voirie :

Les terrains doivent être desservis par des emprises publiques ou des voies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Toute chaussée nouvelle, quelle que soit sa fonction (piétonnière, cycliste ou automobile) doit être conçue, dans son tracé, son emprise et le traitement de ses abords, ainsi que par son revêtement, afin de préserver les sites naturels concernés et limiter son impact visuel.

Article 4 – N : Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

4.2 Eaux usées :

En zone d'assainissement collectif, le PLU rappelle l'obligation de raccordement posée aux articles L.1331-1 et suivants du Code de la Santé Publique.

En zone d'assainissement non collectif, selon la sensibilité écologique des milieux et/ou la nature des sols, le choix de la filière d'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur et validé par le service compétent en la matière.

4.3 Eaux pluviales :

Selon la nature du sol, le pétitionnaire prendra les mesures pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, conformément au Code Général des Collectivités Territoriales.

4.4 Autres réseaux

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain.

Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets (EDF, GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunication. Ces coffrets doivent s'intégrer au mieux dans le paysage.

Article 5 – N : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Champ d'application :

Les dispositions de l'article 6 régissent l'implantation des constructions implantées le long des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé.

Alignement

L'alignement, au sens du présent article, désigne la limite entre le domaine public et le domaine privé et/ou la limite d'emprise d'une voie privée.

Modalités de calcul des reculs

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les débords de toiture, les corniches, etc....

Règle générale

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait. Le retrait est d'une distance minimale de :

- ✓ 35 mètres par rapport à l'axe de la RD513 ;
- ✓ 15 mètres par rapport aux autres routes départementales ;
- ✓ 15 mètres, par rapport aux autres voies, à modifier ou à créer ;
10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau et des fossés existants, à modifier ou à créer.

Dispositions particulières

Une implantation à l'alignement ou en retrait à une distance inférieure à celles définies précédemment peut être admise :

- Quand cela permet d'assurer une continuité des façades avec les bâtiments contigus existants.
- Pour l'aménagement, la surélévation ou l'agrandissement d'une construction existante implantée différemment de la règle.
- Pour la reconstruction d'un bâtiment totalement ou partiellement détruit par accident.

Pour les équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général (poste transformateur, poste télécom, station de refoulement, de relevage, etc...), l'implantation se fera soit à l'alignement de la voie, soit avec un retrait minimal de 1 mètre par rapport à la limite d'emprise publique.

Article 7 – N : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Champ d'application :

Les dispositions de l'article 7 régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du ou des terrains voisins.

Modalité de calcul des retraits :

Le retrait est la distance comptée de tout point de la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur minimum de 1,9 m et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,6m au dessus du niveau du sol.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture ni les parties enterrées des constructions.

Règles d'implantation :

L'implantation doit tenir compte des caractéristiques du tissu existant et en particulier des bâtiments situés sur l'unité foncière et sur les parcelles voisines.

Les constructions peuvent s'implanter sur limite ou à un retrait minimal de 2 mètres des limites séparatives, latérales et de fond.

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

Non réglementé.

Article 9 – N : Emprise au sol

En zone NI, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 10 % de la superficie du terrain d'assiette du projet.

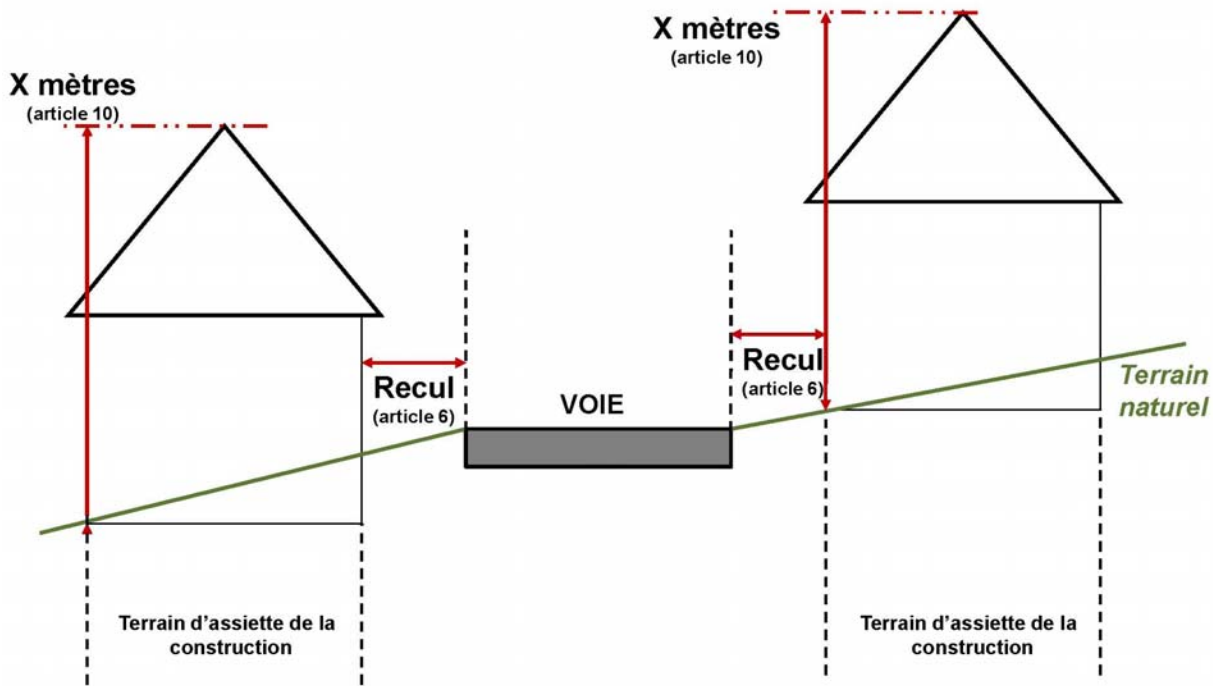
Article 10 – N : Hauteur des constructions

Modalité de calcul :

Les hauteurs de constructions sont mesurées de la façon suivante :

La hauteur des constructions est mesurée au faîtage ou à l'acrotère (dans le cas d'une toiture terrasse), à partir du point le plus bas du terrain d'assiette de la construction existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Mode de calcul : par rapport au point le plus bas du terrain d'assiette de la construction :



Hauteur des constructions :

Les ouvrages de faibles emprises (cheminées, paratonnerre) ne sont pas compris dans le calcul des hauteurs.

Au faîte du toit, la hauteur maximum des constructions est limitée à 8 mètres.

Dispositions particulières

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Pour la reconstruction après sinistre : le nouvel immeuble pourra avoir la même hauteur que le bâtiment originel.
- Pour les transformations de bâtiments existants dont la hauteur n'est pas conforme à la règle : elles peuvent être autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus hautes que le bâtiment existant.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public, qui compte tenu de leur caractère réclament une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus.

Article 11 – N : Aspect extérieur :

11.1 Dispositions générales :

En référence à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, les constructions et installations à édifier ou à modifier doivent participer, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, à l'intérêt et à la mise en valeur des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains, et à la conservation des perspectives monumentales. A ce titre, l'implantation et l'architecture des constructions neuves devront privilégier les effets de continuité du point de vue des gabarits, des séquences urbaines, des rythmes horizontaux et verticaux.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis, sous réserve d'assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Adaptation au terrain naturel

Le terrain naturel devra conserver son caractère. Tout mouvement de terre important (remblai ou déblai) est interdit, sauf dans le cadre d'une recomposition du terrain si la topographie de celui-ci le justifie ou dans le cadre d'un aménagement paysager spécifique (par exemple, talus planté).

Constructions contemporaines ou bioclimatiques

Des dispositions différentes de celles prévues aux paragraphes 11.2 et suivants pourront être admises pour des constructions d'architecture contemporaine ou bioclimatique se distinguant par leur valeur créative, l'usage de matériaux de qualité, le dessin de formes nouvelles ou le respect de l'environnement.

11.2 Les matériaux

Le choix des matériaux doit être fait selon les critères suivants :

- a. L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré, etc...) est interdit.
- b. Pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.
- c. Réduire l'impact visuel de la construction, notamment par l'emploi de matériaux mats évitant la réflexion de la lumière ;
- d. Garantir la stabilité dans le temps.

11.3 Les couleurs

Le choix des couleurs être fait au regard du paysage dans lequel s'inscrit la construction, afin de réduire son impact visuel. En outre, une harmonisation des couleurs à l'échelle de la construction doit être respectée.

Les nuances de façades des bâtiments agricoles devront être choisies parmi les teintes dominantes de l'environnement, en excluant les couleurs vives et agressives.

11.4 Toitures

Les toitures à pans et les toitures terrasses devront s'insérer dans le gabarit défini à l'article 10 du présent règlement.

Les toits courbes sont autorisés quand ils participent à une architecture contemporaine.

Les panneaux solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture, en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

11.5 Façades :

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement harmonieux de toutes les façades et murs pignons, y compris pour les annexes à la construction principale.

11.6 Clôtures :

Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes.

En limite d'emprise publique :

Les clôtures sur les voies publiques ne devront pas excéder 1.50m, sous réserve de ne pas entraver la visibilité depuis la voie publique

En limite séparative :

Les clôtures ne devront pas excéder 2m.

Article 12 – N : Stationnement :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.

Article 13 – N : Espaces libres et plantations – espaces boisés classés :

Tous les espaces libres devront par leur traitement paysager contribuer à la conservation et à la mise en valeur de la qualité du site.

Les normes ne s'appliquent pas au projet de réhabilitation ou au projet d'extension créant moins de 50% de SHON supplémentaire par rapport à celle existante avant le commencement des travaux.

Espaces libres et plantations

La végétation existante, les arbres isolés ou alignements d'arbres existants doivent être pris en considération lors de l'établissement du projet et les sujets les plus significatifs doivent être préservés (notamment les haies et talus bordant les voies) ; ceux d'entre eux dont la suppression s'avère nécessaire, doivent faire l'objet de mesures compensatoires.

On veillera à éviter l'imperméabilisation des surfaces de stationnement et de circulation.

Les aires et parcs de stationnement, ouverts au public, devront être réalisées en matériaux perméables aux eaux pluviales et recevoir un traitement paysager : elles devront être cernées d'écrans boisés ou de haies vives d'essences locales.

Les plantations seront réalisées avec des essences et des végétaux de la région.

Les espaces paysagers repérés au document graphique dénommé "plan de zonage" sont protégés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme pour leur qualité paysagère ou écologique. Ils sont à préserver, à requalifier ou à mettre en valeur.

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément du paysage identifié, en application de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à une autorisation préalable. Cette mesure s'applique à la suppression définitive d'éléments bocagers et non à la gestion courante des haies (recepape, balivage...). La destruction d'un élément du paysage identifié pourra être autorisée pour les raisons suivantes :

- pour assurer la sécurité des biens et des personnes,
- pour éviter les risques sanitaires (allergie par exemple),
- pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres,

Commune d'ESCOVILLE

- pour faciliter les conditions d'exercice de l'activité agricole ou des services publics (élargissement d'accès – nouvel accès, etc...).

Si elle est autorisée par la commune, la destruction de certains linéaires bocagers sera compensée par la création de nouveaux linéaires ou l'amélioration de linéaires existants (colmatage de brèches, regarnissage de haies discontinues, etc...).

Conditions des mesures compensatoires :

- le demandeur doit reconstituer un linéaire au moins identique à celui détruit ;
- le demandeur doit au minimum reconstituer le même type d'ouvrage que celui détruit (talus planté, talus nu, haie) ;
- les travaux d'embellissement du siège d'exploitation (haies ornementales) ne constituent pas une mesure compensatoire.

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, inscrits au document graphique dénommé "plan de zonage", sont soumis aux dispositions de l'article L130- 1 du Code de l'Urbanisme qui précise qu'est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les coupes et abattages sont soumis à autorisation préalable.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – N : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article 15 – N : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performance énergétique et environnementales

Les dispositifs d'énergies renouvelables ainsi que les aménagements destinés à améliorer les performances énergétiques des constructions sont admis.

Toute opération devra prévoir des dispositifs de rétention des eaux de pluie, soit à la parcelle, soit à l'échelle de l'ensemble de l'opération.

Pour les équipements publics, tout dispositif technique de production autonome d'énergie décarbonée (solaire, biomasse, géothermie,...) est autorisé.

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

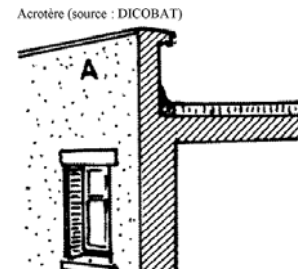
Toute opération devra prévoir des dispositifs permettant l'intégration de réseaux de communications numériques (gainés, fourreaux...).

LEXIQUE

ACROTERE

Socle disposé à chacune des extrémités et au sommet d'un fronton ou d'un pignon.

Muret en parti sommitale de la façade, situé au-dessus de la toiture terrasse et comportant le relevé d'étanchéité.



AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT DU SOL

Creusement et surélévation de terrain, soumis à procédure à condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres.

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite (constituée par un plan vertical) entre ce qui est fonds privé et ce qui est le domaine public.

Une servitude d'alignement peut être instituée sur un fonds privé afin de revoir les limites de la voie.

ANNEXES

La notion d'annexe dépend tout d'abord du point de savoir si elle fait corps ou non avec le bâtiment principal. Ainsi, un garage, un cellier, une chaufferie accolés et ayant un accès direct au bâtiment principal ne sont pas des annexes, mais une extension. En revanche, un bâtiment relié par un simple auvent ou un porche peut être considéré comme une annexe. D'autre part, une annexe ne peut avoir la même destination que la construction principale.

Seront considérés comme annexes, les locaux secondaires constituant des dépendances, tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardin, garages, ateliers, etc...

ARBRE DE HAUTES TIGES

Arbre ayant une taille moyenne de 7 mètres à l'âge adulte.

Selon l'article 671 du Code civil « il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus, et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations. Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur. Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer ses espaliers.

ARTISANAT

L'artisanat regroupe 4 secteurs d'activité : l'alimentation, la fabrication, les services et le bâtiment.

CHAUSSEE

La chaussée est la partie de la voie destinée à la circulation des véhicules, ainsi que, généralement, à l'écoulement des eaux pluviales de surface (caniveaux).

CLOTURE

La clôture est une "barrière", construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Elle permet d'enclaver un espace et de séparer deux propriétés, voire de les isoler visuellement. L'importance de la clôture dans le paysage urbain ou rural a conduit à soumettre son édification ou sa construction à autorisation administrative. Le droit de se clore est intégré dans l'article 647 du code civil.

EAUX PLUVIALES

On entend par eaux pluviales les eaux issues des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux celles provenant d'arrosage et de lavage des jardins, des voies publiques ou privées et des cours d'immeubles, des fontaines, les eaux de vidange des piscines, les eaux de climatisation... dans la mesure où leurs caractéristiques sont compatibles avec le milieu récepteur.

EMPLACEMENT RESERVE

L'emplacement réservé a pour objet, dans un périmètre où doivent être réalisés des équipements publics, d'éviter que les terrains concernés ne soient utilisés de façon incompatible avec leur destination future.

À ce titre, la réglementation des emplacements réservés constitue à la fois une restriction à l'utilisation d'un bien par son propriétaire, en même temps qu'une garantie de disponibilité de ce bien pour la collectivité publique bénéficiaire.

EMPRISE PUBLIQUE

Les emprises publiques correspondent notamment aux places, parcs, squares et jardins publics, aires de stationnement publiques, emprises ferroviaires, sentes piétonnes.

EXHAUSSEMENT DE SOL

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si son épaisseur excède 2 m.

EXTENSION

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

EMPRISE PUBLIQUE

Tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.

La ligne de référence pour apprécier la distance d'implantation des constructions par rapport à l'emprise publique est la limite entre le fond public et le fond privé.

EQUIPEMENTS COLLECTIFS D'INTERET GENERAL

Il s'agit de l'ensemble des installations, des réseaux et des constructions, qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin ; il s'agit notamment :

- des équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol),
- des équipements de superstructures (bâtiments à usage collectif, d'intérêt général), dans les domaines hospitaliers, sanitaire, social, enseignement et services annexes, culturel, sportif, culturel, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs locaux, départementaux, régionaux et nationaux.

Un équipement collectif d'intérêt général peut avoir une gestion privée ou publique.

FAITAGE

Intersection horizontale de deux pans de toiture, par conséquent la partie la plus élevée d'un toit.

JOUR

Un jour est une ouverture à verre dormant (fixe) qui laisse seulement passer la lumière et n'autorise pas le regard chez autrui.

La création de jours de souffrance dans un mur non mitoyen est possible, s'il s'agit d'une ouverture à châssis fixe, destinée à éclairer une pièce et qui n'autorise ni le regard chez autrui, ni le passage de l'air. De plus, les jours ne peuvent être établis qu'à 2,60 m au-dessus du plancher si la pièce est au rez-de-chaussée, ou à 1,90 m si la pièce est à l'étage. Mais la dimension des jours n'est pas réglementée.

LEGER RECU

L'implantation en léger recul par rapport aux limites séparatives permet le débord de toit par rapport au nu de la façade et l'entretien de la construction avec un recul maximal de 0.70 mètres.

LIMITE SEPARATIVE

Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées ; elles sont de deux types :
 - les limites latérales qui séparent deux propriétés et qui donnent sur les voies ou emprises publiques ;
 - les limites de fond de parcelles qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques.

OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE

En posant la condition liée à l'aménagement d'ensemble, le code de l'urbanisme s'inscrit dans l'obligation d'utilisation économe de l'espace posée à l'article L. 121-1.

L'objectif est d'éviter l'existence de « reliquats » de terrains n'ayant pas donné lieu à une opération d'aménagement, alors que telle était pourtant leur vocation.

L'aménagement « d'ensemble » signifie donc que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains constituant un groupe « homogène ». À titre d'exemple, tel devra être le cas lorsque les voies existantes ou dont la création est prévue par les orientations d'aménagement permettent de délimiter clairement des ensembles ou « blocs » de terrains cohérents, notamment lorsqu'un groupe de parcelles est entouré de voies sur chaque côté. Dans cette hypothèse, ces terrains devront faire l'objet d'une opération d'aménagement sur leur totalité. Les autres parcelles de la zone AU pourront quant à elles donner lieu à une opération distincte.

L'urbanisation de la zone AU peut donc logiquement être opérée par la voie d'une opération. En l'absence de jurisprudence contraire à ce jour, il n'apparaît pas impossible qu'elle puisse également se faire sous la forme de plusieurs opérations, menées conjointement ou de façon successive et aboutissant, au final, à un aménagement d'ensemble

OPERATION GROUPEE

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

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Elles définissent les conditions d'aménagement de certains secteurs en restructuration particulière et peuvent se traduire par des schémas. Les opérations de construction doivent être compatibles avec les orientations c'est-à-dire qu'elles doivent respecter son esprit.

PETITIONNAIRE

Personne faisant la demande d'autorisation d'urbanisme.

PLEINE TERRE

Terre qui n'est pas située sur des constructions (dalle, toit...).

Un espace est considéré comme de pleine terre lorsque les éventuels réseaux existants ou projetés dans son sous-sol ne portent pas atteinte à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment son raccordement à la nappe phréatique. Les parties de terrain en pleine terre ne peuvent supporter des constructions en sous-sol.

SERVITUDE DE PASSAGE (Art. 682 à 685-1 du Code civil - Art. 697 à 702 du Code civil)

Le propriétaire dont les fonds* sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner (Code civil, art. 682).

La servitude est une charge imposée sur un fonds, dit fonds servant, pour l'utilité d'un autre fonds, dit fonds dominant, appartenant à un autre propriétaire. (Code civil, art. 637). La servitude n'est pas établie au profit d'une personne, mais d'un fonds (une propriété foncière). C'est un droit réel immobilier, établi par titre et qui doit être mentionné dans tout acte de vente. *Fonds : terrain, propriété foncière

SOLS NATURELS EXISTANTS

Niveau du sol considéré avant la réalisation des travaux faisant l'objet d'une autorisation.

Commune d'ESCOVILLE

Plan Local d'Urbanisme – Règlement écrit
 NEAPOLIS Cabinet d'Urbanisme

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher remplace automatiquement la SHON et la SHOB à compter du 1^{er} mars 2012. La surface de plancher de la construction (art. R.112-2 du code de l'urbanisme) est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1. Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
2. Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
3. Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
4. Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
5. Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
6. Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
7. Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
8. D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

TOITURES VEGETALISEES

La toiture végétalisée consiste en un système d'étanchéité recouvert d'un complexe drainant, composé d'un substrat de croissance (matière organique et volcanique), qui accueille une couche végétale pré-cultivée (aspect engazonné) ou une couche de substrat léger (sédum, vivaces, graminées,...).

UNITE FONCIERE

Désignent l'ensemble des parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Ainsi, dès lors qu'une propriété foncière est traversée par une voie ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières ou terrains.

VOIE

Une voie est un espace qui dessert plusieurs propriétés et qui comporte des aménagements permettant la circulation des véhicules. Elle comprend la chaussée, les trottoirs, les aménagements cyclables.

Une voie est privée lorsqu'elle est constituée de parcelles privées bien que son aménagement soit ouvert à la circulation des véhicules.

VUE

Une vue est une ouverture non fermée, ou une fenêtre que l'on peut ouvrir, qui permet de voir le fonds voisin.

Une vue droite est une vue parallèle au fonds voisin. Lorsqu'on se place dans l'axe de l'ouverture on a une vue directe sur le terrain voisin sans se pencher ou tourner la tête.

Une vue oblique ou latérale est perpendiculaire au terrain voisin, elle permet une vue de côté ou de biais en se penchant ou en tournant la tête.

ANNEXE 1

Liste non exhaustive des essences végétales

Ajonc – *Ulex europaeus*

De délicates fleurs d'un jaune cuivré jaillissent au printemps de ce redoutable buisson hérissé. Accompagnement à privilégier sur les sols pauvres.

Aubépine – *Crataegus monogyna*

Seules les variétés greffées sont autorisées : leur floraison rose ou rouge est remarquable, isolée ou haie décorative.

Aulne Glutineux – *Alnus glutinosa*

Très exigeant en eau, il apprécie les bords de rivières et les fonds des vallées.

Bourdaïne – *Frangula alnus*

Présente sur les sols acides, elle est remarquable par les baies qu'elle propose aux oiseaux à l'arrière-saison.

Planter la bourdaïne pour ses fruits.

Charme – *Carpinus betulus*

Sauf en zone très calcaire ou très sèche, pour tous les types de haies, choisir des plants forts (1 mètre de hauteur, de 3 à 4 ans).

Châtaignier – *Castanea sativa*

Pour constituer l'étage des cépées ou quelques arbres de haut jet, en mélange.

Chêne – *Quercus pedunculata* – *Quercus petraea*

Chêne pédonculé dans le bocage et chêne sessile en forêt

Cornouiller Sanguin – *Cornus sanguinea*

Son nom provient de la couleur des feuilles à l'automne et des jeunes rameaux. Ses fruits ne sont pas comestibles pour l'homme, mais très appréciés des oiseaux.

Planter en accompagnement, pour la diversité. Dans les haies décoratives pour la couleur.

Eglantier – *Rosa arvensis* ou *rosa canina*

L'églantier ou rosier sauvage, commun, protège du bétail des végétaux plus sensibles. Il produit les cynorrhodons, très riches en vitamine C, à partir desquels sont confectionnés d'excellents sirops et confitures.

Planter l'églantier pour ses fleurs.

Erable Sycomore – *Acer pseudoplatanus*

Pour obtenir des arbres de haut jet dans des conditions difficiles comme avec l'érable platane.

Erable Champêtre – *Acer campestre*

Sa rusticité, son intérêt comme brise vent, sa beauté en font un arbuste de premier choix pour toutes les replantations.

Frêne - *Fraxinus excelsior*

A utiliser, pour être utilisé en haut jet ou en taillis, sauf en bordure de labour.

Fusain d'Europe – *Evonymus europaeus*

Il illumine le bocage de ses feuilles colorées et ses baies rougeoyantes, les « bonnets d'évêque » à l'automne. Il fournit un charbon de très haute qualité apprécié des dessinateurs.

Planter en accompagnement, pour la diversité. Dans les haies décoratives pour la couleur.

Commune d'ESCOVILLE

Plan Local d'Urbanisme – Règlement écrit
NEAPOLIS Cabinet d'Urbanisme

Genêt – *Cytisus scoparius*

Ses fleurs jaunes vifs annoncent la fin de l'hiver.
Accompagnement à privilégier sur les sols pauvres

Hêtre – *Fagus Sylvatica*

Pour produire des arbres de haut jet dans les bocages bien abrités. Pour des haies basses, par la taille, car il garde ses feuilles sèches l'hiver.

Houx – *Ilex aquafolium*

Présent dans le bocage ou dans les sous-bois, le houx, riche en fruit d'hiver, est précieux pour les oiseaux.

Systématiquement, quand les conditions lui sont favorables (sols frais, abri du vent et du soleil). Par groupe de 4 ou 5 plants (en godets), pour résister à la concurrence des autres arbustes.

Merisier – *Prunus avium*

Dans les secteurs où il est déjà présent, comme arbre de haut jet.

Ailleurs au titre de la diversité ou comme porte-greffe, en mélange avec des poiriers et pommiers sauvages.

Néflier - *Mespilus germanica*

Arbuste bas et étalé, remarquable par ses très belles fleurs printanières. Al'automne, les nègles sont très acerbes, puis comestibles après les premières gelées, donnant d'excellentes confitures.

Plantation : systématiquement de façon éparse, dans toutes les plantations.

Noisetier– *Corylus avellana*

Le noisetier, ou coudrier, est un des arbustes typique du bocage bien qu'il soit absent du bocage à ormes, du fait de son incompatibilité avec les terrains calcaires.

Pour tous les types de haies, penser au noisetier pourpre et aux variétés à grosses noisettes.

Noyer – *Juglans regia*

Il demande des sols riches et profonds. Isolé ou en alignement avec une végétation d'accompagnement lente (houx, fusain).

Orme champêtre – *Ulmus campestris*

(pour une haie arbustive *Ulmus resistans* – pour des arbres de haut jet *Ulmus Lutèce*).

Pommier – *Malus sylvestris***Poirier** – *Pyrus Pyrastris*

Le pommier et le poirier, comme l'alisier et le cormier favorisent la biodiversité et fournissent un bois de grande qualité.

Prunellier – *Prunus spinosa*

Epine noire très représentée dans l'ensemble du bocage – remarquable par ses fleurs qui devancent les feuilles, son bois fut autrefois utilisé en marqueterie. Il prospère naturellement dans les talus.

Prunier sauvage – *Prunus fruticans*

Très vigoureux et productif, le *Prunus cerasifera* (ou prunier myrobolan) peut être utilisé en mélange dans les replantations de haies bocagères.

Robinier – *Robinia pseudoacacia*

Communément appelé acacia ou faux acacia, excellent mellifère – médiocre combustible.

Sureau noir – *Sambucus nigra*

La multiplicité de ses fourches facilite la mise en place de nids (merles, grives, fauvettes) ; très mellifère, il est aussi décoratif par sa floraison abondante. Rustique il s'accommode de tas de pierres.

A privilégier dans les conditions difficiles (terrains pauvres).

Tamier – Tamus communis

Appelé « herbe aux femmes battues » car il soigne les contusions, le tamier, une plante grimpante est reconnaissable par ses feuilles en forme de cœur.

Troène – Ligustrum vulgare

Arbuste de grande valeur par sa semi-persistance et sa rusticité, le troène commun est présent dans le bocage.

A utiliser largement en accompagnement des essences de production.

Viorne obier – viburnum opulus

La « boule de neige » sauvage apprécie les sites frais et humides. Sa floraison printanière et son feuillage à l'arrière-saison sont magnifiques. Ses fruits rouge vif sont en revanche très toxiques.

Planter la viorne pour ses teintes automnales.

Et d'autres essences, comme :

Alisier Torminal

Bouleau Pubescent

Bouleau Véruqueux

Cerisier à Grappes

Cormier

Cerisier de Ste Lucie

Cornouiller Mâle

Cytise

Lilas Commun

Nerprun

Noyer Noir d'Amérique

Peuplier Tremble

Peuplier Noire

Peuplier Blanc

Saule Blanc

Saule Roux

Saule Cendré

Saule Fragile

Saule Marsault

Saule à Oreillettes

Saule à trois étamines

Saule des vanniers

Sorbier des Oiseaux

Tilleul à Grandes feuilles

Tilleul à petites feuilles

Viorne lantane

