VILLE d'ANET
CITÉ DE DIANE DE POITIERS

Anet

PLAN LOCAL D'URBANISME

3.1 - REGLEMENT

Arrêté le : 14 JANVIER 2016	Modification simplifiée n°1 approuvée le : 21 avril 2017
Enquête publique : 13 juin au 13 juillet 2016 inclus	Modification simplifiée n°2 approuvé le : 11 octobre 2019
Approuvé le : 16 septembre 2016	

Mairie d'Anet
25 rue Diane de Poitiers
28260 Anet
Tel: 02 37 62 55 25
mairie-anet@wanadoo.fr

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES 1

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 7
ZONE UA 8
ZONE UB 19
ZONE UC 29
ZONE UD 40
ZONE UX 51

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 60
ZONE 1AU 61
ZONE 2AU 69

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE 71
ZONE A 72

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES 79
ZONE N 80

TITRE VI : ANNEXE 89
LEXIQUE 90
LISTE DES ESSENCES LOCALES 95

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

INTRODUCTION

Le présent document est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 et suivants et R123-9 et suivants du code de l'urbanisme.

La démarche à suivre pour connaître les règles propres à un terrain est la suivante :

- Repérage du terrain sur le plan de zonage et identification de la zone dans laquelle il se trouve.
- Lecture du règlement relatif à la zone où est situé le terrain.
- Consultation des documents annexes (servitudes d'utilité publique – emplacements réservés pour équipements publics – réseaux d'alimentation en eaux potables – réseau d'assainissement - réseaux électriques) afin de voir si ces documents ont une influence sur la constructibilité du terrain.

NOTA

Dans le cas où une parcelle se trouve à cheval sur deux zones, les règles de chacune des zones s'appliquent à la partie correspondante.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune d'ANET.

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

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

Sécurité publique (Article R111-2 du code de l'Urbanisme) :
« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

Site archéologique (Article R111-4 du code de l'urbanisme) :
« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

Dommages environnementaux (Article R111-15 du code de l'urbanisme) :
« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

Protection architecturale (Article R111-21 du code de l'urbanisme) :
« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au

caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Energies renouvelables (Articles L111-6-2 et Article R111-50 du code de l'urbanisme) :

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Pour l'application de l'article L. 111-6-2, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture,

2°Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils. »

Toutefois, les projets pourront être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales dans le cadre des règles de sécurité et/ou de protection du paysage citées ci-avant.

Plan Prévention des Risques d'Inondation de l'Eure

La commune d'Anet est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la vallée de l'Eure, approuvé par arrêté préfectoral du 14 avril 2014. Le pétitionnaire se réfèrera au règlement et aux cartes graphiques joint au document Annexe du PLU, pour connaître les prescriptions en matière d'occupation et d'utilisation du sol qui prévalent sur chaque zone du présent règlement.

Les espaces concernés par la zone inondable de la vallée de l'Eure sont identifiés au plan de zonage par la représentation graphique suivante ou par l'intitulé « zone inondable ».

Dispositions du règlement PLU communes à toutes les zones

Conformément aux délibérations prises par le conseil municipal de la commune d'Anet, l'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable et les démolitions de toutes sortes sont soumises à demande de permis de démolir.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent règlement doivent être appliquées à chacun des lots ou terrains issus de la division.

Article L 123-5-2 du code de l'urbanisme

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;

2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;

3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Lotissement approuvé depuis plus de 10 ans (article L442-9 du code de l'urbanisme)

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 115-6.

Toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, contenue dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement, cesse de produire ses effets dans le délai de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 précitée si ce cahier des charges n'a pas fait l'objet, avant l'expiration de ce délai, d'une publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier.

La publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier est décidée par les colotis conformément à la majorité définie à l'article L.442-10 ; les modalités de la publication font l'objet d'un décret.

Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) (décret n°2011-1903 du 19 décembre 2011, articles D642-1 à R642-29 du code du patrimoine)

L'AVAP est une servitude d'utilité publique créée par la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite Grenelle II. Elle a pour objet la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable. L'AVAP est une servitude d'utilité publique qui emporte des effets sur le Plan Local d'Urbanisme (PLU), ainsi que sur les autorisations préalables à l'usage des sols.

ARTICLE 3 : REGLEMENT GRAPHIQUE

Éléments du paysage identifiés comme à préserver (L123-1-5, III, 2° du code de l'urbanisme)

« Le règlement peut, en matière de caractéristiques architecturale, urbaine et écologique :

2° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues à l'article L. 130-1. »

Emplacement réservé (L. 123-1-5 du code de l'urbanisme)
« Le règlement peut également fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques. »

Espace boisé classé à conserver ou à créer (L.130-1 du code de l'urbanisme)
« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.
Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. »

Périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (L.123-2 a) du code de l'urbanisme)
« Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :
a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés . »

ARTICLE 3 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 16 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

ARTICLE 4 – APPLICATION DU REGLEMENT AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour les travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

La zone UA est divisée en deux secteurs, le secteur UAa et le secteur UAb.

La zone UA comprend quatre secteurs particuliers délimités aux documents graphiques, qui font l'objet d'orientations d'aménagement présentées en pièce n°4 du dossier de PLU.
Les occupations et utilisations du sol de ces secteurs devront être compatibles avec ces orientations d'aménagement.

Le secteur UAb fait l'objet d'un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global délimité en application du a) de l'article L. 123-2 du code de l'urbanisme sur les documents graphiques du PLU.

Une partie du territoire communal est couvert par une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP). Le pétitionnaire se réfèrera aux prescriptions relatives à cette servitude d'utilité publique annexée au présent PLU.

ARTICLE UA.1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière,

- Les constructions destinées à l'industrie et à la fonction d'entrepôts,

- Le changement de destination des rez-de-chaussée actuellement à usage de commerces en habitation dans les secteurs identifiés au plan graphique,

- Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R.443-4 à 5 du code de l'urbanisme,

- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs,

- L'ouverture et l'exploitation de carrière et/ou ballastière ainsi que les exhaussements et affouillements du sol non liés à une construction autorisée sauf impératifs techniques à justifier, exception faite des sondages et fouilles archéologiques, pour la réalisation d'ouvrages publics et la dépollution,

- Les pylônes,

- Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux, machines ou véhicules de toutes sortes,

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préfectorale,

- Dans les espaces identifiés au titre du L123-1-5, III, 2° du code de l'urbanisme, toute nouvelle construction pouvant porter atteinte à la préservation et la remise en état des continuités écologiques est interdite.

Article UA.2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition en dehors des périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers de la zone et qu'elles présentent un niveau de risque et des nuisances compatibles avec le voisinage.

- L'aménagement et l'extension des installations classées existantes, sous réserve que les travaux soient de nature à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer l'aspect général des constructions et installations.

- Les constructions destinées à l'artisanat à condition qu'elles soient le complément de l'habitation d'un artisan, qu'elles ne dépassent pas 200m² de surface de plancher et que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.

- Les constructions destinées au commerce à condition que leur surface de plancher n'excède pas 300m² et qu'elles soient situées en tout ou partie au rez-de-chaussée d'un bâtiment accueillant des logements ou des bureaux dans les étages et qu'elles réservent un accès direct à ces logements ou bureaux.

- Les constructions annexes à condition qu'elles n'excèdent pas ~~30~~ 20m² de surface de plancher. Cette surface peut différer selon les secteurs de protection identifiés à l'AVAP.

- Dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L.123-1-5, III, 2° du code de l'urbanisme sont autorisées sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :
    - L'aménagement des accès aux constructions,
    - Les annexes à la construction principale à condition que leur superficie n'excède pas 12m². Cette surface peut différer selon les secteurs de protection identifiés à l'AVAP,
    - Les piscines de plein air.

Dans les secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation identifiés au plan de zonage, pièce n°4 du PLU, les occupations et utilisations des sols citées ci-avant sont autorisées, dès lors qu'elles :

- Sont projetées, soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble qui couvre tout ou partie du secteur considéré, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à chaque secteur tels qu'ils sont prévus par les Orientations d'Aménagement et de Programmation par secteur et par le règlement,

- Sont desservies par des voiries et par des réseaux divers ayant une capacité suffisante au regard de l'opération projetée et en cohérence avec les dessertes envisagées par le schéma d'aménagement de l'OAP,

- Ne sont pas de nature à compromettre l'aménagement cohérent de l'ensemble du secteur, dans le cas où l'opération ne concerne qu'une partie du secteur concerné par l'OAP,

Le pétitionnaire se référera au document OAP, qui correspond au secteur de projet pour connaitre les prescriptions complémentaires au présent règlement. Dans le cas de prescriptions contraires, les prescriptions de l'OAP s'appliquent en priorité.

Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition dans les périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global :
Dans les « périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global » délimités en application de l'article L.123-2, a) du code de l'urbanisme sur les documents graphiques du PLU, seules les extensions des constructions sont autorisées à condition que leur superficie soit inférieure à 20m² de surface de plancher et ce, pour une durée de 5 ans à partir de la date d'approbation du PLU, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

ARTICLE UA.3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES
Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et dont les caractéristiques (dimensions, tracé et caractéristiques techniques) sont adaptées à l'importance, à la destination de la ou des constructions desservies.
Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

VOIRIE
En cas de création d'une voie de desserte, celle-ci devra être aménagée de telle sorte qu'elle se raccorde à ses deux extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules.
Les règles définies ci-dessus ne s'appliquent pas en cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes et d'implantation d'annexes n'excédant pas 25m², qui, à la date d'approbation du PLU, ne bénéficieraient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessus, à condition toutefois que les travaux projetés n'induisent pas une augmentation du nombre de logements.
La conception des chaussées ou des parkings favorisera l'infiltration naturelle des eaux de pluie.

ARTICLE UA.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE
Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction, aménagement ou installation qui requiert une alimentation en eau. Le raccordement à une source d'eau est soumis à autorisation. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur.
ASSAINISSEMENT

1. Eaux pluviales

L'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal relatives aux eaux pluviales doit être respecté.

Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel sur l'unité foncière, sans rejet dans les réseaux collectifs publics. Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par infiltration dans le

sol ou par écoulement dans des eaux superficielles. Dans tous les cas, des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution devront être recherchées.
Tout ou partie des eaux pluviales ne sera accepté dans le réseau public que dans la mesure où l'usager démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.
Cette évacuation sera obligatoirement séparée des eaux usées et raccordée par un débit de fuite limité au réseau public, par un branchement distinct de celui des eaux usées.

Les surfaces imperméabilisées destinées au stationnement pourraient faire l'objet d'un prétraitement de débourbage déshuilage avant tout rejet dans un système de gestion des eaux pluviales.

2. Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public.

La gestion d'eaux usées provenant d'installations industrielles ou artisanales est subordonnée à un prétraitement approprié pour être conforme aux normes admissibles. L'autorisation de rejet vers un réseau public de collecte peut être accompagnée d'un arrêté spécial de déversement.

Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif, les constructions et installations ne sont autorisées que si le système d'assainissement individuel autonome est conforme aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

Ce dispositif est conçu de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation, dès lors qu'un système d'assainissement collectif est programmé.

Le dispositif de traitement individuel des eaux usées doit être adapté selon les secteurs de la commune à la nature des sols, à la vulnérabilité des nappes phréatiques, à la topographie, à la perméabilité naturelle des sols.

Le terrain, issu ou non d'une division, doit avoir, pour être constructible, une superficie suffisante pour permettre la réalisation d'un système d'assainissement individuel et pour garantir la gestion des eaux pluviales ainsi que le prévoient les dispositions ci-dessus.

RESEAUX DIVERS
Les ouvrages, de quelque nature qu'ils soient, doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

COLLECTE DES DECHETS
Pour toute construction ou installation engendrant des ordures ménagères, les normes imposées par l'organisme compétent pour la gestion des déchets devront être respectées. Le pétitionnaire devra se référer au règlement intercommunal des déchets fourni en annexe du dossier de PLU.

ARTICLE UA.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

Les constructions principales doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques ou des cours communes, sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon.
Pour les parcelles situées à l'angle de deux voies, l'implantation à l'alignement ne s'impose que sur l'une des voies.

Exemple illustré de la règle **:**

Exemple d'implantations possibles des constructions

Implantation non autorisée

Toutefois, une implantation en retrait peut être admise pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes voisines sous réserve de préservation de l'unité et de la qualité paysagère du secteur et des prescriptions de l'AVAP et ce, à l'intérieur d'une bande de ~~25~~ 35 mètres mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies de desserte.

Au-delà de la bande de 35 mètres sont néanmoins autorisés :

- l'aménagement ou l'extension des constructions existantes sans changement de destination,
- les annexes dont la superficie n'excède pas 20m² de surface de plancher et la hauteur n'excède pas 4 mètres,
- la construction de piscine de plein air,
- les équipements collectifs d'intérêt général d'infrastructure ou de superstructure.

Les règles précédentes ne sont pas applicables aux équipements collectifs d'intérêt général et d'infrastructure

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

Les constructions principales doivent s'implanter, à minima, sur l'une des limites séparatives donnant sur les voies de desserte. Pour les parties des façades en retrait des autres limites séparatives, la marge de recul est définie comme suit :

- 5 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures,
- 3 mètres si la façade est aveugle ou comporte des jours de souffrance.

Les marges de recul définies ci-dessus ne s'appliquent pas à l'aménagement (entraînant ou non changement de destination) ou l'extension d'une construction existante, à condition que l'extension ne réduise pas la distance minimum observée par la construction existante par rapport à la limite séparative.

Pour la construction d'une piscine de plein air, la marge de recul par rapport aux limites séparatives est de minimum 3 mètres.

Les règles précédentes ne sont pas applicables aux équipements collectifs d'intérêt général et d'infrastructure

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur UAa
Il n'est pas fixé de règle.

Dans le secteur UAb
L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60% de la superficie de la propriété. Toutefois, cette emprise pourra être portée à 75% pour les rez-de-chaussée affectés en tout ou partie à usage commercial et artisanal.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général d'infrastructure ou de superstructure,
- l'aménagement (entraînant ou non un changement de destination), sans extension d'un bâtiment existant.

ARTICLE UA.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :

- dans le secteur UAa : 13 mètres,
- dans le secteur UAb : 11 mètres.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur :

- les équipements collectifs d'intérêt général lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes dès lors que leur hauteur à la date d'approbation du PLU reste inchangée.

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

Les constructions nouvelles et l'aménagement de leurs abords devront s'inscrire en harmonie avec le paysage urbain existant et prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement.

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS
Toiture
Elles auront des pentes comprises entre 35° et 45°.

Les toitures sont prioritairement à deux rampants, sans débordement pour les constructions principales et annexes non accolées à une construction ou mur de clôture.
Les toitures plates peuvent être autorisées sur les extensions et annexes situées côté cour et non limitrophes à l'espace public, selon prescriptions de l'AVAP.

Les matériaux de couvertures traditionnels seront conservés dans la mesure de leur bon état de conservation.

Pour la restauration, la réfection et l'extension des constructions existantes avant approbation du PLU, des couvertures et des pans de toiture différents pourront être autorisés, dans la mesure du respect de la composition architecturale de ladite construction, conformément à l'AVAP.

Pour les bâtiments publics d'intérêt général, des couvertures différentes de type ardoise, zinc ou encore verrière peuvent être autorisées à condition qu'elles soient justifiées par l'architecture du bâtiment dont l'inscription urbaine et paysagère aura été étudiée.

Les vérandas doivent être composées de verrières avec structure métallique peinte dans un ton en harmonie avec le bâtiment principal auxquels elles se rattachent et être le moins visibles possible depuis l'espace public. Les couvertures peuvent différer de la verrière conformément à l'AVAP.

Les couvertures sont composées de tuiles plates de pays (brun rouge foncé, panaché et nuancé) avec une densité moyenne de 60 à 80 tuiles au m².

En cas d'extension, la toiture de l'extension devra s'harmoniser avec celle de la construction initiale.

L'éclairement des combles sera assuré :
- soit par des ouvertures en lucarnes,
- soit par des ouvertures dans le plan de toiture type châssis de toit à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du bâti conformément à l'AVAP. Ils doivent être encastrés dans le pan de toiture et alignés entre eux.

Les stores ou volets roulant, dont le caisson est extérieur, sont interdits.

Les constructions annexes d'une surface n'excédant pas 12m² devront être couvertes par une toiture comportant un ou deux versants de faible pente.
Les constructions annexes d'une surface supérieure à 12m² devront être couvertes par une toiture comportant deux versants et comprendre les mêmes matériaux de couverture que la construction principale.

Percements
Les percements des baies assurant l'éclairement seront de proportion verticale (plus haut que large). Dans le cas de menuiseries en bois, celles-ci seront peintes.

Les volets anciens en bon état doivent être conservés.
Les volets seront prioritairement de type battant.
Les volets roulants sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent dès la construction et que leur coffre soit à l'intérieur de la construction, sauf prescriptions contraire de l'AVAP notamment pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et bâtiments protégés.

La coloration des menuiseries sera choisie parmi une gamme de quatre familles de coloris : les beige-taupe, gris-clair, les bleus moyen, les bleu-verts.
Il peut être choisi des tons différents pour les portes tels que rouge foncé, brun rouge, vert forêt.
Le choix des couleurs se fera en harmonie avec l'environnement bâti et paysager proche et en référence au guide de couleurs en annexe du PLU.

Parements extérieurs
Les façades des constructions seront recouvertes d'un enduit. Les colorations des enduits reprendront les couleurs des sables et des pierres d'origine locale, des ocres naturels (voir guide couleur en annexe du PLU).

D'autres types de parement pourront être autorisés (clins de bois, pierre, brique…) si le projet architectural et son insertion dans le site et son environnement le justifient.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou peints est interdit (exemple : parpaing, plaque béton, brique creuse,…).

AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS
Clôtures en bordure des voies et des espaces publics
Les murs pleins et piliers de portail en maçonnerie traditionnelle seront impérativement maintenus et réhabilités à l'identique. Les portails et portillons inscrits dans ces murs seront :

- soit en matériau naturel plein sur toute hauteur des édifices existants,
- soit en serrurerie avec grille en partie haute. Ces éléments seront peints.

Les clôtures nouvelles auront une hauteur maximale de 1.70m et seront constituées :

- soit par un mur plein en pierre de pays, à pierres vues ou enduit comme les murs de façade (ton sable ou ocré). Le couronnement du mur sera maçonné ou composé d'un chaperon en tuiles.
- soit d'un mur bahut en pierre de pays, à pierres vues ou enduit comme les murs de façade (ton sable ou ocré), surmonté d'une grille, de couleur sombre, formée d'un barreaudage vertical doublé intérieurement ou non de haies vives d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques. Les haies de thuyas sont interdites.

Les portes, portails et portes de garage seront pleins et peints.

Les coffrets des concessionnaires ainsi que les boîtes à lettres doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans la façade de la construction ou dans la composition de la clôture.

Clôtures en limites séparatives
Les clôtures auront une hauteur maximale de 2.00 mètres et seront constituées :

- soit de murs plein en pierre apparente ou de matériaux enduits,
- soit de haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublées ou non de grillage de teinte foncée.

Les clôtures de type plaque béton sont interdites.

Dispositions diverses
Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les citernes de stockage des eaux pluviales et les installations similaires, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les surfaces destinées à la captation d'énergie peuvent être réalisées en façade ou en toiture, à condition que ces installations ne soient pas visibles depuis l'espace public et qu'elles ne remettent pas en cause les caractéristiques architecturales des constructions concernées.
En outre, pour les constructions nouvelles, les capteurs implantés en toiture sont autorisés dès lors que :

- la couleur des matériaux de toiture est en harmonie avec les surfaces de captation d'énergie,
- leur installation est réalisée en s'intégrant dans le pan de toiture, sans dépassement.

ARTICLE UA.12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.
Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement, sur le terrain propre de l'opération et selon les normes fixées ci-après par le présent article.
Ces règles s'appliquent à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension, entraînant la création de nouveaux logements.

Les places commandées ne sont pas comptabilisées.

CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HABITATION
Logement : il sera réalisé deux (2) places de stationnement par logement. Pour les opérations d'ensemble : il sera calculé un supplément de places « visiteur » égale à 20% des besoins en places « résident » de l'assiette de projet.

Logement locatif à caractère social : il sera réalisé une (1) place de stationnement par logement. Pour les opérations d'ensemble : il sera calculé un supplément de places visiteur égale à 10% des besoins en places « résident » de l'assiette de projet.

Hébergement : il sera réalisé une (1) place de stationnement par logement.

Des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des vélos devront être réalisés pour toute construction de 200m² de surface de plancher et plus, accueillant du logement collectif, à raison d'un stationnement vélo par tranche de 25m² de surface de plancher. Ces stationnements vélo seront couverts.

CONSTRUCTIONS DESTINEES AUX ACTIVITES DE BUREAUX

Une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher affectée sera consacrée au stationnement. Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher n'excède pas 40 mètres carrés dans une même construction.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos devra être réalisé pour toute construction de 200m² de surface de plancher et plus, à raison d'un stationnement vélo par tranche de 25m² de surface de plancher. Ces stationnements vélo seront couverts.

CONSTRUCTIONS DESTINEES AUX COMMERCES ET ARTISANAT

Il sera créé une place de stationnement pour 50m² de surface de plancher. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos devra être réalisé pour toute construction de 200m² de surface de plancher et plus à raison d'un stationnement vélo par tranche de 25m² de surface de plancher. Ces stationnements vélo seront couverts.

Pour les constructions destinées au commerce : le stationnement devra répondre aux besoins de l'activité.

CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HEBERGEMENT HOTELIER

Il sera créé une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel,
- 10 mètres carrés de restaurant (calculés sur la salle de service).

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu, conformément aux normes suivantes : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher dans un local fermé.

CONSTRUCTIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Il n'est pas fixé de règles.

DISPOSITIONS DIVERSES

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

Conformément à l'article L123-1-12 (alinéa 3, 5 et 6) du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Les stationnements à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager différenciant les zones de circulation et les zones de stationnement permettant leur bonne intégration paysagère.

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra permettre l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation).
Toute opération devra être en conformité avec la Loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.

ARTICLE UA.13 - ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

OBLIGATION DE PLANTER
Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour quatre places.

Pour les clôtures, les haies monotypées de thuyas sont interdites.

SECTEUR A ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) DOSSIER N°4 DU PLU
Pour chaque secteur identifié au plan graphique, les principes de traitement paysager des voies de desserte et des marges de recul devront être conformes aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.
De même, les espaces paysagers identifiés dans les orientations d'aménagement devront être créés ou préservés, selon le principe retenu pour chaque secteur.

ESPACES PAYSAGERS PROTEGES (ARTICLE L.123-1-5, III, 2° DU CODE DE L'URBANISME)
Les plantations existantes doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre équivalent. Seules, les extensions des constructions, dans la limite de 25% de l'existant, sont autorisées.

ARTICLE UA.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE UA.15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UA.16 : INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règles.

ZONE UB

La zone UB correspond aux espaces urbains situés en périphérie directe du centre-ancien d'Anet et avec une organisation urbaine spécifique au boulevard Charles de Gaulle.

Une partie du territoire communal est couvert par une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP). Le pétitionnaire se réfèrera aux prescriptions relatives à cette servitude d'utilité publique annexée au présent PLU.

ARTICLE UB.1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts,
- Les constructions destinées au commerce,
- Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R. 443-4 à 5 du code de l'urbanisme,
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière et/ou ballastière ainsi que les exhaussements et affouillements du sol non liés à une construction autorisée sauf impératifs techniques à justifier, exception faite des sondages et fouilles archéologiques, pour la réalisation d'ouvrages publics et la dépollution,
- Les pylônes,
- Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux, machines ou véhicules de toutes sortes,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préfectorale,
- Dans les espaces identifiés au titre du L123-1-5, III, 2° du code de l'urbanisme, toute nouvelle construction pouvant porter atteinte à la préservation et la remise en état des continuités écologiques est interdite.

ARTICLE UB.2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont soumises à conditions particulières, les utilisations et occupations du sol suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et qu'elles présentent un niveau de risque et de nuisances compatibles avec le voisinage.

- L'aménagement et l'extension mesurée des installations classées existantes, sous réserve que les travaux soient de nature à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer en tant que de besoin l'aspect général des constructions et installations.

- Les constructions destinées à l'artisanat à condition :
  - qu'elles soient le complément de l'habitation d'un artisan,
  - qu'elles ne dépassent pas 200 m² de surface de plancher,
  - qu'elles s'inscrivent dans le même volume que celui de l'habitation,
  - que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eue égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.

- Dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L123-1-5, III, 2° du code de l'urbanisme sont autorisées sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :
  - L'aménagement des accès aux constructions,
  - Les annexes à la construction principale à condition que leur superficie n'excède pas 12m². Cette surface peut différer selon les secteurs de protection identifiés à l'AVAP.
  - Les piscines de plein air.

ARTICLE UB.3 – ACCES ET VOIRIE

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et dont les caractéristiques (dimensions, tracé et caractéristiques techniques) sont adaptées à l'importance, à la destination de la ou des constructions desservies.
Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

VOIRIE

En cas de création d'une voie de desserte, celle-ci devra être aménagée de telle sorte qu'elle se raccorde à ses deux extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules.

La conception des chaussées ou des parkings permettra l'infiltration naturelle des eaux de pluie.

ARTICLE UB.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction, aménagement ou installation qui requiert une alimentation en eau. Le raccordement à une source d'eau est soumis à autorisation. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur.

ASSAINISSEMENT

1. Eaux pluviales

L'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal relatives aux eaux pluviales doit être respecté.

Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel sur l'unité foncière, sans rejet dans les réseaux collectifs publics. Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par infiltration dans le sol ou par écoulement dans des eaux superficielles. Dans tous les cas, des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution devront être recherchées.
Tout ou partie des eaux pluviales ne sera accepté dans le réseau public que dans la mesure où l'usager démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.
Cette évacuation sera obligatoirement séparée des eaux usées et raccordée par un débit de fuite limité au réseau public, par un branchement distinct de celui des eaux usées.

Les surfaces imperméabilisées destinées au stationnement pourraient faire l'objet d'un prétraitement de débourbage déshuilage avant tout rejet dans un système de gestion des eaux pluviales.

2. Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public.

La gestion d'eaux usées provenant d'installations industrielles ou artisanales est subordonnée à un prétraitement approprié pour être conforme aux normes admissibles. L'autorisation de rejet vers un réseau public de collecte peut être accompagnée d'un arrêté spécial de déversement.

Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif, les constructions et installations ne sont autorisées que si le système d'assainissement individuel autonome est conforme aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

Ce dispositif est conçu de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation, dès lors qu'un système d'assainissement collectif est programmé.

Le dispositif de traitement individuel des eaux usées doit être adapté selon les secteurs de la commune à la nature des sols, à la vulnérabilité des nappes phréatiques, à la topographie, à la perméabilité naturelle des sols.

Le terrain, issu ou non d'une division, doit avoir, pour être constructible, une superficie suffisante pour permettre la réalisation d'un système d'assainissement individuel et pour garantir la gestion des eaux pluviales ainsi que le prévoient les dispositions ci-dessus.

RESEAUX DIVERS
Les ouvrages, de quelque nature qu'ils soient, doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

COLLECTE DES DECHETS
Pour toute construction ou installation engendrant des ordures ménagères, les normes imposées par l'organisme compétent pour la gestion des déchets devront être respectées. Le pétitionnaire devra se référer au règlement intercommunal des déchets fourni en annexe du dossier de PLU.

ARTICLE UB.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement soit en retrait des voies et emprises publiques ou des cours communes, sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon. Lorsqu'il existe une règle graphique d'implantation, l'alignement ou le retrait est calculé à partir de la limite définie au plan.

En cas de retrait, les constructions doivent s'implanter à l'intérieur d'une bande de 35 mètres mesurée à partir de l'alignement défini aux documents graphiques, ou en l'absence de règle graphique, à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte. Au-delà de la bande de 35 mètres, sont néanmoins autorisés :

- l'aménagement ou l'extension des constructions existantes sans changement de destination,
- les annexes dont la superficie n'excède pas 20m² et la hauteur n'excède pas 4 mètres,
- la construction de piscine de plein air,
- les équipements collectifs d'intérêt général d'infrastructure ou de superstructure.

Les règles précédentes ne sont pas applicables aux équipements collectifs d'intérêt général et d'infrastructure

ARTICLE UB.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement soit en retrait des limites séparatives.

En cas d'alignement sur l'une des limites séparatives, les constructions doivent être obligatoirement en retrait des autres limites séparatives, sauf s'il s'agit d'annexe n'excédant pas 12 m² et 3 mètres de hauteur (abri de jardin).

En cas de retrait, les marges de recul par rapport aux limites séparatives seront au moins égales à :

- 5 mètres si les constructions comportent des ouvertures,
- 3 mètres si les constructions comportent des murs aveugles ou des jours de souffrance.

Les marges de recul définies ci-dessus ne s'appliquent pas à l'aménagement (entraînant ou non changement de destination) ou l'extension d'une construction existante, à condition que l'extension ne réduise pas la distance minimum observée par la construction existante par rapport à la limite

séparative et qu'aucune ouverture ne soit créée dans une façade située à moins de 4 mètres de la limite séparative.

La marge de recul pour la construction de piscine de plein air sera d'un minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

Sans objet.

ARTICLE UB.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général d'infrastructure ou de superstructure,
- l'aménagement d'un bâtiment existant n'entraînant pas de changement de destination sans extension, ni modification du volume préexistant.

ARTICLE UB.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 11 mètres.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur :

- les équipements collectifs d'intérêt général lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes dès lors que leur hauteur à la date d'approbation du PLU reste inchangée.

Pour les annexes :

- la hauteur totale ne doit pas excéder 3 mètres quand il s'agit d'abri de jardin n'excédant pas 12 m²,
- la hauteur totale ne doit pas excéder 4 mètres quand il s'agit d'annexes dont la superficie est supérieure à 12m².

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

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions nouvelles devront prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;

- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,… et des énergies recyclées ;
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Toiture

Les toitures sont prioritairement à deux rampants, sans débordement pour les constructions principales et annexes non accolées à une construction ou mur de clôture.
Les toitures plates peuvent être autorisées sur les extensions et annexes situées côté cour et non limitrophes à l'espace public, selon prescriptions de l'AVAP.

Les vérandas doivent être composées de verrières avec structure métallique peinte dans un coloris en harmonie avec le bâti principal auquel elles se rattachent.

Les couvertures sont composées de tuiles plates de pays avec une densité minimale de 22 tuiles au m². Des couvertures différentes peuvent être autorisées à condition qu'elles soient justifiées par l'architecture ou l'amélioration des performances énergétiques du bâtiment dont l'inscription urbaine et paysagère aura été étudiée conformément à l'AVAP.
En cas d'extension, la toiture de celle-ci devra s'harmoniser avec celle de la construction initiale.

Les annexes des constructions doivent être réalisées en harmonie avec l'environnement proche. Toute adjonction ou surélévation d'une construction doit être conçue dans sa volumétrie et sa composition pour conserver l'harmonie des proportions de la construction initiale.

L'éclairement des combles sera assuré :
- soit par des ouvertures en pignon,
- soit par des châssis de toit à condition qu'ils soient encastrés dans le pan de toiture et alignés entre eux.

Les stores ou volets roulant dont le caisson est extérieur sont interdits.

Percements

Les volets roulants devront être totalement intégrés dans la construction ; aucun coffrage ne doit apparaître en façade.

Le choix des couleurs des menuiseries extérieures, volets et portails se fera en harmonie avec l'environnement bâti et paysager proche et en référence au guide de couleurs en annexe du PLU. Les teintes vives sont interdites.

Parements extérieurs

L'ensemble des façades sera traité avec la même qualité de finition. L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (exemple : parpaing, béton, brique creuse…) est interdit.

Les enduits des façades doivent avoir un aspect sans relief marqué incompatible avec la sobriété de l'architecture locale. Une même façade ne peut recevoir plus de deux teintes de camaïeux différentes d'enduit.

Les colorations des enduits reprendront les couleurs des sables et des pierres d'origine locale, des ocres naturels.
Les bardages sont interdits sauf prescription contraire de l'AVAP.

Les climatiseurs et autres dispositifs techniques sont autorisés à condition de ne pas être visibles depuis l'espace public et de ne pas créer de nuisance, conformément à l'AVAP.

Les transformateurs électriques et coffrets techniques devront être encastrés dans les constructions ou aux murs de clôture et dissimulés par une porte dont le traitement s'intégrera à la façade.

AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Clôtures

La hauteur maximale des clôtures n'excèdera pas 1.40m. Elle est portée à 1.70m hors secteur AVAP.
Cette hauteur peut être portée à 2.00m pour les haies arbustives.
La hauteur de la clôture sera mesurée depuis le domaine public. En cas de voirie en pente, la clôture devra suivre la pente de la voie.

En bordure des voies et des espaces publics

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle existants seront impérativement maintenus et réhabilités à l'identique.

Les murs pleins sont autorisés lorsqu'ils sont en continuité de murs existants sur la parcelle adjacente.

Les clôtures seront constituées :

- d'un mur bahut en pierre ou enduit comme les murs de façade, surmonté d'une grille, de couleur sombre, formée d'un barreaudage vertical doublé intérieurement ou non de haies vives. Les encadrements et piliers qui accompagnent les portes et portails seront en maçonnerie,
- de « paddock » ou lisse béton, de teinte blanc cassé, lorsque ce type de clôture est présent dans l'environnement proche. Elles doivent être doublées de haie d'essences locales,
- de haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublées ou non de grillage, de teinte foncée (vert, noir ou brun) non visible de la voie. Les haies de thuyas monotypes sont interdites.

Les portes et portails sont d'une hauteur égale ou inférieure à 10% par rapport aux piliers qui les maintiennent. Ils seront peints de couleur sombre, en harmonie avec les éléments de clôture.

En limite séparative

Les clôtures seront constituées soit :

- d'un mur bahut en pierre ou enduit comme les murs de façade, surmonté d'une grille, de couleur sombre, formée d'un barreaudage vertical doublé ou non de haies vives.
- de lisses bois de teinte sombre pour assurer leur bonne insertion dans l'environnement proche et lointain,
- de « paddock » ou lisse béton, de teinte blanc cassé, lorsque ce type de clôture est présent dans l'environnement proche,
- de haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublées ou non de grillage, de teinte foncée (vert, noir ou brun). Les haies de thuyas monotypes sont interdites.

Les clôtures de type plaques béton préfabriquées sont interdites.

Les coffrets des concessionnaires ainsi que la boîte à lettres doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans la composition de la clôture.

DISPOSITIONS DIVERSES
Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les citernes de stockage des eaux pluviales et les installations similaires, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les paraboles, puits canadiens, ventilations, climatiseurs, pompes à chaleur … devront être implantés de façon à ne pas être visibles du domaine public.

Les surfaces destinées à la captation d'énergie peuvent être réalisées en façade ou en toiture, à condition que ces installations soient non visibles depuis l'espace public et qu'elles ne remettent pas en cause les caractéristiques architecturales des constructions concernées.
En outre, pour les constructions nouvelles, les capteurs implantés en toiture sont autorisés dès lors que :

- la couleur des matériaux de toiture est en harmonie avec les surfaces de captation d'énergie,
- leur installation est réalisée en s'intégrant dans le pan de toiture, sans dépassement et le plus près possible de la ligne d'égout.

Sur les toitures terrasse, les capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) devront être intégrés de façon à ne pas être visible du domaine public.

ARTICLE UB.12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.
Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement, sur le terrain propre de l'opération et selon les normes fixées ci-après par le présent article.
Ces règles s'appliquent à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension, entraînant la création de nouveaux logements.

Les places commandées ne sont pas comptabilisées.

CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HABITATION
Logement : il sera réalisé deux (2) places de stationnement par logement. Pour les opérations d'ensemble : il sera calculé un supplément de places « visiteur » égale à 20% des besoins en places « résident » de l'assiette de projet.

Logement locatif à caractère social : il sera réalisé une (1) place de stationnement par logement. Pour les opérations d'ensemble : il sera calculé un supplément de places visiteur égale à 10% des besoins en places « résident » de l'assiette de projet.

Hébergement : il sera réalisé une (1) place de stationnement par logement.

Des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des vélos devront être réalisés pour toute construction de 200m² de surface de plancher et plus, accueillant du logement collectif, à raison d'un stationnement vélo par tranche de 25m² de surface de plancher. Ces stationnements vélo seront couverts.

CONSTRUCTIONS DESTINEES AUX BUREAUX

Une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher affectée sera consacrée au stationnement. Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher n'excède pas 40 mètres carrés dans une même construction.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos devra être réalisé pour toute construction de 200m² de surface de plancher et plus, à raison d'un stationnement vélo par tranche de 25m² de surface de plancher. Ces stationnements vélo seront couverts.

CONSTRUCTIONS DESTINEES AUX ACTIVITES DE COMMERCE ET SERVICES

Il sera créé une place de stationnement pour 50m² de surface de plancher. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos devra être réalisé pour toute construction de 200m² de surface de plancher et plus à raison d'un stationnement vélo par tranche de 25m² de surface de plancher. Ces stationnements vélo seront couverts.

CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HEBERGEMENT HOTELIER

Il sera créé une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel,
- 10 mètres carrés de restaurant (calculés sur la salle de service).

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu, conformément aux normes suivantes : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher dans un local fermé.

CONSTRUCTIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Il n'est pas fixé de règles.

DISPOSITIONS DIVERSES

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

Conformément à l'article L123-1-12 (alinéa 3, 5 et 6) du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Les stationnements à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager différenciant les zones de circulation et les zones de stationnement permettant leur bonne intégration paysagère.

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra permettre l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation).

Toute opération devra être en conformité avec la Loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.

ARTICLE UB.13 - ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum 40% de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par tranche de 100 mètres carrés.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour quatre places.

Pour les clôtures, les haies monotypées de thuyas sont interdites.

ESPACES PAYSAGERS PROTEGES (ARTICLE L.123-1-5, III, 2° DU CODE DE L'URBANISME)

Les plantations existantes doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre équivalent. Seules, les extensions des constructions, dans la limite de 25% de l'existant, sont autorisées.

ARTICLE UB.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE UB.15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UB.16 : INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règles.

ZONE UC

La zone UC comprend les secteurs pavillonnaires relativement denses des secteurs Sud et Est de la commune d'Anet. Elle intègre un secteur particulier délimité aux documents graphiques qui fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), présentée en pièce n°4 du dossier de PLU.

Une partie du territoire communal est couvert par une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP). Le pétitionnaire se réfèrera aux prescriptions relatives à cette servitude d'utilité publique annexée au présent PLU.

ARTICLE UC.1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts,
- Les constructions destinées au commerce,
- Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R.443-4 à 5 du code de l'urbanisme,
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage, visés à l'article à l'article R. 111-38 du code de l'urbanisme ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R. 111-39, R. 111-40 et R. 111- 42 du code de l'urbanisme.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière et/ou ballastière ainsi que les exhaussements et affouillements du sol non liés à une construction autorisée sauf impératifs techniques à justifier, exception faite des sondages et fouilles archéologiques, pour la réalisation d'ouvrages publics et la dépollution,
- Les pylônes,
- Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux, machines ou véhicules de toutes sortes.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préfectorale,
- Dans les espaces identifiés au titre du L123-1-5, III, 2° du code de l'urbanisme, toute nouvelle construction pouvant porter atteinte à la préservation et la remise en état des continuités écologiques est interdite.

ARTICLE UC.2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions particulières :

- Les constructions destinées à l'artisanat à condition qu'elles soient le complément de l'habitation d'un artisan, qu'elles s'inscrivent dans le même volume que celui de l'habitation et que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eue égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent,

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, et qu'elles présentent un niveau de risque et de nuisance compatibles avec le voisinage,

- L'aménagement et l'extension des installations classées existantes, sous réserve que les travaux soient de nature à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer en tant que de besoin l'aspect général des constructions et installations,

- Dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L.123-1-5, III, 2° du code de l'urbanisme sont autorisées sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :
    - L'aménagement des accès aux constructions,
    - Les annexes à la construction principale à condition que leur superficie n'excède pas 12 m².
    - Les piscines de plein air.

Dans les secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation identifiés au plan de zonage, pièce n°4 du PLU, les occupations et utilisations des sols citées ci-avant sont autorisées, dès lors qu'elles :

- Sont projetées, soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble qui couvre tout ou partie du secteur considéré, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à chaque secteur tels qu'ils sont prévus par les Orientations d'Aménagement et de Programmation par secteur et par le règlement,

- Sont desservies par des voiries et par des réseaux divers ayant une capacité suffisante au regard de l'opération projetée et en cohérence avec les dessertes envisagées par le schéma d'aménagement de l'OAP,

- Ne sont pas de nature à compromettre l'aménagement cohérent de l'ensemble du secteur, dans le cas où l'opération ne concerne qu'une partie du secteur concerné par l'OAP,

Le pétitionnaire se référera au document OAP, qui correspond au secteur de projet pour connaitre les prescriptions complémentaires au présent règlement. Dans le cas de prescriptions contraires, les prescriptions de l'OAP s'appliquent en priorité.

Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition dans les périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global :

Dans les « périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global » délimités en application de l'article L.123-2, a) du code de l'urbanisme sur les documents graphiques du PLU, seules les extensions des constructions sont autorisées à condition que leur superficie soit inférieure à 20m² de surface de

plancher et ce, pour une durée de 5 ans à partir de la date d'approbation du PLU, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

ARTICLE UC.3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et dont les caractéristiques (dimensions, tracé et caractéristiques techniques) sont adaptées à l'importance, à la destination de la ou des constructions desservies.
Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

VOIRIE

En cas de création d'une voie de desserte, celle-ci devra être aménagée de telle sorte qu'elle se raccorde à ses deux extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules.

La conception des chaussées ou des parkings permettra l'infiltration naturelle des eaux de pluie.

ARTICLE UC.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction, aménagement ou installation qui requiert une alimentation en eau. Le raccordement à une source d'eau est soumis à autorisation. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur.

ASSAINISSEMENT

1. Eaux pluviales

L'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal relatives aux eaux pluviales doit être respecté.

Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel sur l'unité foncière, sans rejet dans les réseaux collectifs publics. Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par infiltration dans le sol ou par écoulement dans des eaux superficielles. Dans tous les cas, des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution devront être recherchées.
Tout ou partie des eaux pluviales ne sera accepté dans le réseau public que dans la mesure où l'usager démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.
Cette évacuation sera obligatoirement séparée des eaux usées et raccordée par un débit de fuite limité au réseau public, par un branchement distinct de celui des eaux usées.

Les surfaces imperméabilisées destinées au stationnement pourraient faire l'objet d'un prétraitement de débourbage déshuilage avant tout rejet dans un système de gestion des eaux pluviales.

2. Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public.

La gestion d'eaux usées provenant d'installations industrielles ou artisanales est subordonnée à un prétraitement approprié pour être conforme aux normes admissibles. L'autorisation de rejet vers un réseau public de collecte peut être accompagnée d'un arrêté spécial de déversement.

Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif, les constructions et installations ne sont autorisées que si le système d'assainissement individuel autonome est conforme aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

Ce dispositif est conçu de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation, dès lors qu'un système d'assainissement collectif est programmé.

Le dispositif de traitement individuel des eaux usées doit être adapté selon les secteurs de la commune à la nature des sols, à la vulnérabilité des nappes phréatiques, à la topographie, à la perméabilité naturelle des sols.

Le terrain, issu ou non d'une division, doit avoir, pour être constructible, une superficie suffisante pour permettre la réalisation d'un système d'assainissement individuel et pour garantir la gestion des eaux pluviales ainsi que le prévoient les dispositions ci-dessus.

RESEAUX DIVERS
Les ouvrages, de quelque nature qu'ils soient, doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

COLLECTE DES DECHETS
Pour toute construction ou installation engendrant des ordures ménagères, les normes imposées par l'organisme compétent pour la gestion des déchets devront être respectées. Le pétitionnaire devra se référer au règlement intercommunal des déchets fourni en annexe du dossier de PLU.

ARTICLE UC.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies et de 6 mètres minimum au droit de l'entrée du garage.
La règle précédente n'est pas applicable aux équipements collectifs d'intérêt général d'infrastructure ou de superstructure.

Ces règles pourront ne pas être imposées en cas d'extension d'une construction existante à condition que la distance de l'extension à l'alignement soit la même que celle du bâtiment existant.

Les constructions doivent s'implanter à l'intérieur d'une bande de 35 mètres mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies de desserte. Au-delà de la bande de 35 mètres sont néanmoins autorisés :

- l'aménagement ou l'extension des constructions existantes sans changement de destination
- les annexes dont la superficie n'excède pas 20m² et la hauteur n'excède pas 4 mètres,
- la construction de piscine de plein air,
- les équipements collectifs d'intérêt général d'infrastructure ou de superstructure.

ARTICLE UC.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement soit en retrait des limites séparatives.

En cas d'implantation à l'alignement sur l'une des limites séparatives, les constructions doivent être obligatoirement en retrait des autres limites séparatives, sauf s'il s'agit d'annexe n'excédant pas 12 m² et 3 mètres de hauteur (abri de jardin).

En cas de retrait, les marges de recul par rapport aux limites séparatives seront au moins égales à :

- 5 mètres si les constructions comportent des ouvertures,
- 3 mètres si les constructions comportent des murs aveugles ou des jours de souffrance.

Les marges de recul définies ci-dessus ne s'appliquent pas à l'aménagement (entraînant ou non changement de destination) ou l'extension d'une construction existante, à condition que l'extension ne réduise pas la distance minimum observée par la construction existante par rapport à la limite séparative.

Aucune ouverture ne pourra être créée dans une façade située à moins de 4 mètres de la limite séparative.

La marge de recul pour la construction de piscine de plein air sera d'un minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les règles précédentes ne sont pas applicables aux équipements collectifs d'intérêt général et d'infrastructure

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

Sans objet.

ARTICLE UC.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière. Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général d'infrastructure ou de superstructure,
- l'aménagement d'un bâtiment existant n'entraînant pas de changement de destination sans extension, ni modification du volume préexistant.

ARTICLE UC.10 -HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 10 mètres.
Ne sont pas soumis aux règles de hauteur :

- les équipements collectifs d'intérêt général lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes dès lors que leur hauteur à la date d'approbation du PLU reste inchangée.

Pour les annexes :

- la hauteur totale ne doit pas excéder 3 mètres quand il s'agit d'abri de jardin n'excédant pas 12 m²,
- la hauteur totale ne doit pas excéder 4 mètres quand il s'agit d'annexes dont la superficie est supérieure à 12m².

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

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions nouvelles devront prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,… et des énergies recyclées,
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Toiture

Les toitures sont prioritairement à deux rampants, sans débordement pour les constructions principales et annexes non accolées à une construction ou mur de clôture.

Les toitures plates peuvent être autorisées à condition qu'elles soient justifiées par un projet architectural qualitatif d'ensemble dont l'inscription dans l'environnement urbain et paysager aura été étudiée.

Les vérandas doivent être composées de verrières avec structure métallique peinte dans un coloris en harmonie avec le bâti principal auquel elles se rattachent.

Les couvertures sont composées de tuiles plates avec une densité minimale de 22 tuiles au m².
Des couvertures différentes peuvent être autorisées à condition qu'elles soient justifiées par l'architecture ou l'amélioration des performances énergétiques du bâtiment.

En cas d'extension, la toiture de celle-ci devra s'harmoniser avec celle de la construction initiale.

L'éclairement des combles sera assuré :

- soit par des ouvertures en pignon,

- soit par des châssis de toit à condition qu'ils soient encastrés dans le pan de toiture et alignés entre eux.

Les stores ou volets roulant dont le caisson est extérieur sont interdits.

Percements

Les volets seront prioritairement de type battant.
Les volets roulants devront être totalement intégrés dans la construction ; aucun coffrage ne doit apparaître en façade.

Parements extérieurs

L'ensemble des façades sera traité avec la même qualité de finition. L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints (exemple : parpaing, béton, brique creuse…) est interdit.

Les enduits des façades doivent avoir un aspect sans relief marqué incompatible avec la sobriété de l'architecture locale. Une même façade ne peut recevoir plus de deux teintes de camaïeux différentes d'enduit.

Les enduits reprendront les couleurs des sables et des pierres d'origine locale, des ocres naturels.
Les bardages en matériaux naturels sont autorisés à condition de respecter une harmonie avec la composition architecturale de la construction et dans un souci de cohérence avec la couleur des façades. Le pétitionnaire se référera au guide des couleurs en annexe, pièce n°…. du PLU. Le blanc et les teintes vives sont interdits.

Les climatiseurs et autres dispositifs techniques sont autorisés à condition de ne pas être visibles depuis l'espace public et de ne pas créer de nuisance.

Les transformateurs électriques et coffrets techniques devront être encastrés dans les constructions ou aux murs de clôture et dissimulés par une porte dont le traitement s'intégrera à la façade.

AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Clôtures

La hauteur maximale des clôtures n'excèdera pas 1.40m. Elle est portée à 1.70m hors secteur AVAP.
Cette hauteur peut être portée à 2.00m pour les haies arbustives.
La hauteur de la clôture sera mesurée depuis le domaine public. En cas de voirie en pente, la clôture devra suivre la pente de la voie.

En bordure des voies et des espaces publics

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle existants seront impérativement maintenus et réhabilités à l'identique.

Les murs pleins sont autorisés lorsqu'ils sont en continuité de murs existants sur la parcelle adjacente.

Les clôtures seront constituées :

- d'un mur bahut en pierre ou enduit comme les murs de façade, surmonté d'une grille, de couleur sombre, formée d'un barreaudage vertical doublé intérieurement ou non de haies vives. Les encadrements et piliers qui accompagnent les portes et portails seront en maçonnerie,

- de « paddock » ou lisse béton, de teinte blanc cassé, lorsque ce type de clôture est présent dans l'environnement proche,
- de haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublées ou non de grillage, de teinte foncée (vert, noir ou brun) non visible de la voie. Les haies de thuyas ~~et lauriers~~ monotypes sont interdites.

Les portes et portails sont d'une hauteur égale ou inférieure à 10% par rapport aux piliers qui les maintiennent. Ils seront peints de couleur sombre, en harmonie avec les éléments de clôture.

En limite séparative
Les clôtures seront constituées soit :

- d'un mur bahut en pierre ou enduit comme les murs de façade, surmonté d'une grille, de couleur sombre, formée d'un barreaudage vertical doublé ou non de haies vives.
- de lisses bois de teinte sombre pour assurer leur bonne insertion dans l'environnement proche et lointain,
- de « paddock » ou lisse béton, de teinte blanc cassé, lorsque ce type de clôture est présent dans l'environnement proche. Elles doivent être doublées de haie d'essences locales,
- de haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublées ou non de grillage, de teinte foncée (vert, noir ou brun). Les haies de thuyas monotypes sont interdites.

Les clôtures de type plaques béton préfabriquées sont interdites.

Les coffrets des concessionnaires des réseaux ainsi que la boîte à lettres doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans la composition de la clôture.

DISPOSITIONS DIVERSES
Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les citernes de stockage des eaux pluviales et les installations similaires, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.
Les paraboles, puits canadiens, ventilations, climatiseurs, pompes à chaleur … devront être implantés de façon à ne pas être visibles du domaine public.

Les surfaces destinées à la captation d'énergie peuvent être réalisées en façade ou en toiture, à condition que ces installations ne soient pas visibles depuis l'espace public et qu'elles ne remettent pas en cause les caractéristiques architecturales des constructions concernées.
En outre, pour les constructions nouvelles, les capteurs implantés en toiture sont autorisés dès lors que :

- la couleur des matériaux de toiture est en harmonie avec les surfaces de captation d'énergie,
- leur installation est réalisée en s'intégrant dans le pan de toiture, sans dépassement et le plus près possible de la ligne d'égout.

Sur les toitures terrasse, les capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) devront être intégrés de façon à ne pas être visible du domaine public.

ARTICLE UC.12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement, sur le terrain propre de l'opération et selon les normes fixées ci-après par le présent article.
Ces règles s'appliquent à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension, entraînant la création de nouveaux logements.

Les places commandées ne sont pas comptabilisées.

CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HABITATION
Logement : il sera réalisé deux (2) places de stationnement par logement. Pour les opérations d'ensemble : il sera calculé un supplément de places « visiteur » égale à 20% des besoins en places « résident » de l'assiette de projet.

Logement locatif à caractère social : il sera réalisé une (1) place de stationnement par logement. Pour les opérations d'ensemble : il sera calculé un supplément de places visiteur égale à 10% des besoins en places « résident » de l'assiette de projet.

Hébergement : il sera réalisé une (1) place de stationnement par logement.

Des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des vélos devront être réalisés pour toute construction de 200m² de surface de plancher et plus, accueillant du logement collectif, à raison d'un stationnement vélo par tranche de 25m² de surface de plancher. Ces stationnements vélo seront couverts.

CONSTRUCTIONS DESTINEES AUX ACTIVITES DE BUREAUX
Une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher affectée sera consacrée au stationnement. Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher n'excède pas 40 mètres carrés dans une même construction.
Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos devra être réalisé pour toute construction de 200m² de surface de plancher et plus, à raison d'un stationnement vélo par tranche de 25m² de surface de plancher. Ces stationnements vélo seront couverts.

CONSTRUCTIONS DESTINEES AUX ACTIVITES DE COMMERCE ET D'ARTISANAT
Il sera créé une place de stationnement pour 50m² de surface de plancher. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos devra être réalisé pour toute construction de 200m² de surface de plancher et plus à raison d'un stationnement vélo par tranche de 25m² de surface de plancher. Ces stationnements vélo seront couverts.

Pour les constructions destinées au commerce : Il n'est pas fixé de règles.

CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HEBERGEMENT HOTELIER
Il sera créé une place de stationnement pour :
- 1 chambre d'hôtel,
- 10 mètres carrés de restaurant (calculés sur la salle de service).

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu, conformément aux normes suivantes : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher dans un local fermé.

CONSTRUCTIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Il n'est pas fixé de règles.

DISPOSITIONS DIVERSES

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

Conformément à l'article L123-1-12 (alinéa 3, 5 et 6) du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.
Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Les stationnements à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager différenciant les zones de circulation et les zones de stationnement permettant leur bonne intégration paysagère.

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra permettre l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation).
Toute opération devra être en conformité avec la Loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.

ARTICLE UC.13 - ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés sur un minimum 40% de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 mètres carrés.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour quatre places.

Pour les clôtures, les haies monotypées de thuyas sont interdites.

ESPACES PAYSAGERS PROTEGES (ARTICLE L.123-1-5, III, 2°, DU CODE DE L'URBANISME)

Les plantations existantes doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre équivalent. Seules, les extensions des constructions, dans la limite de 25% de l'existant, sont autorisées.

ARTICLE UC.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE UC.15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UC.16 : INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

ZONE UD

La zone UD correspond aux secteurs pavillonnaires plus lâches, situés en périphérie de la zone urbaine d'Anet. Elle comprend un secteur particulier délimité aux documents graphiques qui fait l'objet d'une orientation d'aménagement, pièce n° 4 du dossier de PLU.

Une partie de la zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Eure. Le pétitionnaire se référera aux cartes graphiques ainsi qu'au règlement annexé au présent PLU pour connaître les prescriptions en matière d'occupation et d'utilisation du sol qui prévalent sur le présent règlement.

Une partie du territoire communal est couvert par une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP). Le pétitionnaire se réfèrera aux prescriptions relatives à cette servitude d'utilité publique annexée au présent PLU.

ARTICLE UD. 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, les utilisations et occupations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions destinées à l'industrie et au commerce,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts,
- Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R.443-4 à 5 du code de l'urbanisme,
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière et/ou ballastière ainsi que les exhaussements et affouillements du sol non liés à une construction autorisée sauf impératifs techniques à justifier, exception faite des sondages et fouilles archéologiques, pour la réalisation d'ouvrages publics et la dépollution,
- Les pylônes,
- Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux, machines ou véhicules de toutes sortes,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préfectorale,

- Dans les espaces identifiés au titre du L123-1-5, III, 2° du code de l'urbanisme, toute nouvelle construction pouvant porter atteinte à la préservation et la remise en état des continuités écologiques est interdite.

ARTICLE UD.2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions particulières, les utilisations et occupations du sol suivantes à l'exception de la zone UDa :

- Les constructions destinées à l'artisanat à condition qu'elles soient le complément de l'habitation d'un artisan, qu'elles s'inscrivent dans le même volume que celui de l'habitation et que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et qu'elles présentent un niveau de risque et de nuisance compatibles avec le voisinage,

- L'aménagement et l'extension des installations classées existantes, sous réserve que les travaux soient de nature à ramener les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage et à améliorer en tant que de besoin l'aspect général des constructions et installations.

- Dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L.123-1-5, III, 2° du code de l'urbanisme sont autorisées sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :
    - L'aménagement des accès aux constructions,
    - Les annexes à la construction principale à condition que leur superficie n'excède pas 12 m²,
    - Les piscines de plein air.

Dans la zone UDa, conformément à l'arrêté n°0274 du 10 novembre 2016 sont autorisées, afin d'assurer la mixité des fonctions urbaines, les destinations suivantes :

- L'artisanat et commerce de détail,
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- Les bureaux,
- Les équipements d'intérêt collectifs et services publics, de santé et d'action sociale,
- Les salles d'art et de spectacle comprenant uniquement les activités créatives, artistiques, musée et autres activités culturelle d'intérêt collectif,
- Les habitations à condition que le rez-de-chaussée accueille des activités répondant à l'une des cinq destinations précédentes.

L'ensemble de ces destinations doivent démontrer leur compatibilité avec l'habitat environnant par l'absence de création de nuisance, dans le dépôt de permis de construire.

Dans les secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation identifiés au plan de zonage, pièce n°4 du PLU, les occupations et utilisations des sols citées ci-avant sont autorisées, dès lors qu'elles :

- Sont projetées, soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble qui couvre tout ou partie du secteur considéré, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à chaque secteur tels qu'ils sont prévus par les Orientations d'Aménagement et de

Programmation par secteur et par le règlement,

- Sont desservies par des voiries et par des réseaux divers ayant une capacité suffisante au regard de l'opération projetée et en cohérence avec les dessertes envisagées par le schéma d'aménagement de l'OAP,

- Ne sont pas de nature à compromettre l'aménagement cohérent de l'ensemble du secteur, dans le cas où l'opération ne concerne qu'une partie du secteur concerné par l'OAP,

Le pétitionnaire se référera au document OAP, qui correspond au secteur de projet pour connaitre les prescriptions complémentaires au présent règlement. Dans le cas de prescriptions contraires, les prescriptions de l'OAP s'appliquent en priorité.

ARTICLE UD.3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES
Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et dont les caractéristiques (dimensions, tracé et caractéristiques techniques) sont adaptées à l'importance, à la destination de la ou des constructions desservies.
Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

VOIRIE
En cas de création d'une voie de desserte, celle-ci devra être aménagée de telle sorte qu'elle se raccorde à ses deux extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules.

La conception des chaussées ou des parkings permettra l'infiltration naturelle des eaux de pluie.

ARTICLE UD.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE
Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction, aménagement ou installation qui requiert une alimentation en eau. Le raccordement à une source d'eau est soumis à autorisation. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur.

ASSAINISSEMENT
1. Eaux pluviales

L'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal relatives aux eaux pluviales doit être respecté.

Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel sur l'unité foncière, sans rejet dans les réseaux collectifs publics. Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par infiltration dans le sol ou par écoulement dans des eaux superficielles. Dans tous les cas, des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution devront être recherchées.

Tout ou partie des eaux pluviales ne sera accepté dans le réseau public que dans la mesure où l'usager démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.
Cette évacuation sera obligatoirement séparée des eaux usées et raccordée par un débit de fuite limité au réseau public, par un branchement distinct de celui des eaux usées.

Les surfaces imperméabilisées destinées au stationnement pourraient faire l'objet d'un prétraitement de débourbage déshuilage avant tout rejet dans un système de gestion des eaux pluviales.

2. Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public.

La gestion d'eaux usées provenant d'installations industrielles ou artisanales est subordonnée à un prétraitement approprié pour être conforme aux normes admissibles. L'autorisation de rejet vers un réseau public de collecte peut être accompagnée d'un arrêté spécial de déversement.

Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif, les constructions et installations ne sont autorisées que si le système d'assainissement individuel autonome est conforme aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

Ce dispositif est conçu de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation, dès lors qu'un système d'assainissement collectif est programmé.

Le dispositif de traitement individuel des eaux usées doit être adapté selon les secteurs de la commune à la nature des sols, à la vulnérabilité des nappes phréatiques, à la topographie, à la perméabilité naturelle des sols.

Le terrain, issu ou non d'une division, doit avoir, pour être constructible, une superficie suffisante pour permettre la réalisation d'un système d'assainissement individuel et pour garantir la gestion des eaux pluviales ainsi que le prévoient les dispositions ci-dessus.

RESEAUX DIVERS

Les ouvrages, de quelque nature qu'ils soient, doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

COLLECTE DES DECHETS

Pour toute construction ou installation engendrant des ordures ménagères, les normes imposées par l'organisme compétent pour la gestion des déchets devront être respectées. Le pétitionnaire devra se référer au règlement intercommunal des déchets fourni en annexe du dossier de PLU.

ARTICLE UD.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 8 m par rapport à l'alignement des voies. Ces règles pourront ne pas être imposées en cas d'extension d'une construction existante à condition que la distance de l'extension à l'alignement soit la même que celle du bâtiment existant.

La règle précédente n'est pas applicable aux équipements collectifs d'intérêt général d'infrastructure ou de superstructure.

Les constructions doivent s'implanter à l'intérieur d'une bande de 35 mètres mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies de desserte. Au-delà de la bande de 35 mètres sont néanmoins autorisés :

- l'aménagement ou l'extension des constructions existantes sans changement de destination,
- les annexes dont la superficie n'excède pas 20m² et la hauteur n'excède pas 4 mètres,
- la construction de piscine de plein air,
- les équipements collectifs d'intérêt général d'infrastructure ou de superstructure.

ARTICLE UD.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement soit en retrait des limites séparatives.

En cas d'implantation à l'alignement sur l'une des limites séparatives, les constructions doivent être obligatoirement en retrait des autres limites séparatives, sauf s'il s'agit d'annexe n'excédant pas 12 m² et 3 mètres de hauteur (abri de jardin).

En cas de retrait, les marges de recul par rapport aux limites séparatives seront au moins égales à :

- 5 mètres si les constructions comportent des ouvertures,
- 3 mètres si les constructions comportent des murs aveugles ou des jours de souffrance.

Dans la zone UDa, les constructions nouvelles ne peuvent s'implanter à moins de 10 mètres de la limite séparative jouxtant le lotissement du Bocage.

Les annexes suivent les mêmes dispositions que les constructions auxquelles elles se rattachent.
Les annexes n'excédant pas 12 m² et 3 mètres de hauteur (abri de jardin) peuvent être implantées en limites séparatives.

Les marges de recul définies ci-dessus ne s'appliquent pas à l'aménagement (entraînant ou non changement de destination) ou l'extension d'une construction existante, à condition que l'extension ne réduise pas la distance minimum observée par la construction existante par rapport à la limite séparative et qu'aucune ouverture ne soit créée dans une façade située à moins de 8 mètres de la limite séparative.

La marge de recul pour la construction de piscine de plein air sera d'un minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

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

Sans objet.

ARTICLE UD.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30% de la superficie de la propriété à l'exception du secteur soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) où l'emprise au sol est portée à un maximum de 60%.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général d'infrastructure ou de superstructure,
- l'aménagement d'un bâtiment existant n'entraînant pas de changement de destination sans extension, ni modification du volume préexistant.

ARTICLE UD.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage en cas de toiture en pente et 7 mètres à l'acrotère en cas de toiture-terrasse.
Ne sont pas soumis aux règles de hauteur :

- les équipements collectifs d'intérêt général lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes dès lors que leur hauteur à la date d'approbation du PLU reste inchangée.

Pour les annexes :

- la hauteur totale ne doit pas excéder 3 mètres quand il s'agit d'abri de jardin n'excédant pas 12 m²,
- la hauteur totale ne doit pas excéder 4 mètres quand il s'agit d'annexes dont la superficie est supérieure à 12m².

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

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions nouvelles devront prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,… et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Les volets roulants devront être totalement intégrés dans la construction ; aucun coffrage ne doit apparaître en façade.

Toiture

Les toitures sont prioritairement à deux rampants, sans débordement pour les constructions principales et annexes non accolées à une construction ou mur de clôture.

Les toitures plates peuvent être autorisées à condition qu'elles soient justifiées par un projet architectural qualitatif d'ensemble dont l'inscription dans l'environnement urbain et paysager aura été étudiée.

Les vérandas doivent être composées de verrières avec structure métallique peinte dans un coloris en harmonie avec le bâti principal auquel elles se rattachent.

Les couvertures sont composées de tuiles plates, avec une densité minimale de 22 tuiles au m².

Des couvertures différentes peuvent être autorisées à condition qu'elles soient justifiées par l'architecture ou l'amélioration des performances énergétiques du bâtiment.

En cas d'extension, la toiture de celle-ci devra s'harmoniser avec celle de la construction initiale.

Les annexes doivent être réalisées en harmonie avec l'environnement proche. Toute adjonction ou surélévation d'une construction doit être conçue dans sa volumétrie et sa composition pour conserver l'harmonie des proportions de la construction initiale.

L'éclairement des combles sera assuré :
- soit par des ouvertures en pignon,
- soit par des châssis de toit à condition qu'ils soient encastrés dans le pan de toiture et alignés entre eux.

Les stores ou volets roulant dont le caisson est extérieur sont interdits.

Percements

Les volets seront prioritairement de type battant.
Les volets roulants devront être totalement intégrés dans la construction ; aucun coffrage ne doit apparaître en façade.

Parements extérieurs

L'ensemble des façades sera traité avec la même qualité de finition. L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (exemple : parpaing, béton, brique creuse…) est interdit.

Les enduits des façades doivent avoir un aspect sans relief marqué incompatible avec la sobriété de l'architecture locale. Une même façade ne peut recevoir plus de deux teintes de camaïeux différentes d'enduit.

Les enduits reprendront les couleurs des sables et des pierres d'origine locale, des ocres naturels.
Les bardages en matériaux naturels sont autorisés à condition de respecter une harmonie avec la composition architecturale de la construction et dans un souci de cohérence avec la couleur des façades. Le pétitionnaire se référera au guide des couleurs en annexe, pièce n°…. du PLU. Le blanc et les teintes vives sont interdits.

Les climatiseurs et autres dispositifs techniques sont autorisés à condition de ne pas être visibles depuis l'espace public et de ne pas créer de nuisance, conformément à l'AVAP.

Les transformateurs électriques et coffrets techniques devront être encastrés dans les constructions ou aux murs de clôture et dissimulés par une porte dont le traitement s'intégrera à la façade.

AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Clôtures

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle existants seront impérativement maintenus et réhabilités à l'identique.

Les murs pleins ou mur bahut sont autorisés lorsqu'ils sont en continuité de murs existants sur la parcelle adjacente ; la hauteur du mur n'excèdera pas celle du mur mitoyen.

Les portes et portails sont d'une hauteur égale ou inférieure à 10% par rapport aux piliers qui les maintiennent. Ils seront peints de couleur sombre, en harmonie avec les éléments de clôture.

La hauteur de la clôture sera mesurée depuis le domaine public. En cas de voirie en pente, la clôture devra suivre la pente de la voie.
La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 1.40m. Elle est portée à 1.70m hors secteur AVAP.
Cette hauteur peut être portée à 2.00m pour les haies arbustives.

En bordure des voies et des espaces publics
Les clôtures sont constituées soit :

- d'une haie végétale d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublées ou non de grillage (vert foncé, noir ou brun) non visible de la voie publique maintenu par des piquets métalliques de la même tonalité.
- d'une clôture « type haras » (ex : type lisse béton peinte en blanc cassé) doublée d'une haie végétale d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques.

Les haies de thuyas sont interdites.

En limite séparative :
Les clôtures sont constituées soit :

- de lisses bois de teinte sombre pour assurer leur bonne insertion dans l'environnement proche et lointain,
- de « paddock » ou lisse béton, de teinte blanc cassé, lorsque ce type de clôture est présent dans l'environnement proche. Elles sont doublées d'une haie d'essences locales.
- de haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublées ou non de grillage, de teinte foncée (vert, noir ou brun). Les haies de thuyas monotypes sont interdites.

Les coffrets des concessionnaires des réseaux ainsi que la boîte à lettres doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans la composition de la clôture.

DISPOSITIONS DIVERSES
Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les citernes de stockage des eaux pluviales et les installations similaires, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les paraboles, puits canadiens, ventilations, climatiseurs, pompes à chaleur … devront être implantés de façon à ne pas être visibles du domaine public.

Les surfaces destinées à la captation d'énergie peuvent être réalisées en façade ou en toiture, à condition que ces installations ne soient pas visibles depuis l'espace public et qu'elles ne remettent pas en cause les caractéristiques architecturales des constructions concernées.
En outre, pour les constructions nouvelles, les capteurs implantés en toiture sont autorisés dès lors que :

- la couleur des matériaux de toiture est en harmonie avec les surfaces de captation d'énergie,

- leur installation est réalisée en s'intégrant dans le pan de toiture, sans dépassement et le plus près possible de la ligne d'égout.

Sur les toitures terrasse, les capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) devront être intégrés de façon à ne pas être visible du domaine public.

ELEMENT BATI PATRIMONIAL
Conformément aux articles L.151-23 et R.151-43 (anciennement L.123-1-5) du code de l'urbanisme, le pétitionnaire se réfèrera à la note technique relatives aux prescriptions en matière de rénovation, réhabilitation, et construction neuve pour les bâtiments identifiés au règlement graphique comme étant d'intérêt patrimonial. Cette fiche est disponible en annexe du présent règlement.

ARTICLE UD.12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.
Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement, sur le terrain propre de l'opération et selon les normes fixées ci-après par le présent article.
Ces règles s'appliquent à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension, entraînant la création de nouveaux logements.

Les places commandées ne sont pas comptabilisées.

CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HABITATION
Logement : il sera réalisé deux (2) places de stationnement par logement. Pour les opérations d'ensemble : il sera calculé un supplément de places « visiteur » égale à 20% des besoins en places « résident » de l'assiette de projet.

Logement locatif à caractère social : il sera réalisé une (1) place de stationnement par logement. Pour les opérations d'ensemble : il sera calculé un supplément de places visiteur égale à 10% des besoins en places « résident » de l'assiette de projet.

Hébergement : il sera réalisé une (1) place de stationnement par logement.

Des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des vélos devront être réalisés pour toute construction de 200m² de surface de plancher et plus, accueillant du logement collectif, à raison d'un stationnement vélo par tranche de 25m² de surface de plancher. Ces stationnements vélo seront couverts.

CONSTRUCTIONS DESTINEES AUX ACTIVITES DE BUREAUX
Une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher affectée sera consacrée au stationnement. Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher n'excède pas 40 mètres carrés dans une même construction.
Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos devra être réalisé pour toute construction de 200m² de surface de plancher et plus, à raison d'un stationnement vélo par tranche de 25m² de surface de plancher. Ces stationnements vélo seront couverts.

CONSTRUCTIONS DESTINEES AUX ACTIVITES DE COMMERCE ET D'ARTISANAT

Il sera créé une place de stationnement pour 50m² de surface de plancher. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos devra être réalisé pour toute construction de 200m² de surface de plancher et plus à raison d'un stationnement vélo par tranche de 25m² de surface de plancher. Ces stationnements vélo seront couverts.

CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HEBERGEMENT HOTELIER

Il sera créé une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel,
- 10 mètres carrés de restaurant (calculés sur la salle de service).

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu, conformément aux normes suivantes : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher dans un local fermé.

CONSTRUCTIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Il n'est pas fixé de règles.

DISPOSITIONS DIVERSES

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

Conformément à l'article L123-1-12 (alinéa 3, 5 et 6) du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Les stationnements à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager différenciant les zones de circulation et les zones de stationnement permettant leur bonne intégration paysagère.

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra permettre l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation).

Toute opération devra être en conformité avec la Loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.

ARTICLE UD.13 - ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

OBLIGATION DE PLANTER

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être maintenus en pleine terre et plantés sur un minimum de 40% de leur superficie et à raison d'un arbre de haute tige au moins par 100 mètres carrés.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour quatre places.

Pour les clôtures, les haies monotypées de thuyas sont interdites.

SECTEUR A ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP), DOSSIER N°4 DU PLU
Pour chaque secteur identifié au plan graphique, les principes de traitement paysager des voies de desserte et des marges de recul devront être conformes aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.
De même, les espaces paysagers identifiés dans les orientations d'aménagement devront être créés ou préservés selon le principe retenu pour chaque secteur.

ESPACES PAYSAGERS PROTEGES (ARTICLE L.123-1-5, III, 2° DU CODE DE L'URBANISME)
Les plantations existantes doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre équivalent. Seules, les extensions des constructions, dans la limite de 25% de l'existant, sont autorisées.

ARTICLE UD.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE UD.15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UD.16 : INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

ZONE UX

La zone UX correspond à la zone d'activité du Débucher, située à l'entrée Nord-est de l'agglomération anetaise. Elle comprend à la fois des activités industrielles, de commerces et d'artisanat et des équipements.

Une partie de la zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Eure. Le pétitionnaire se référera aux cartes graphiques ainsi qu'au règlement annexé au présent PLU pour connaître les prescriptions en matière d'occupation et d'utilisation du sol qui prévalent sur le présent règlement.

Une partie du territoire communal est couvert par une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP). Le pétitionnaire se réfèrera aux prescriptions relatives à cette servitude d'utilité publique annexée au présent PLU.

ARTICLE UX.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière,

- Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R. 443-4 à 5 du code de l'urbanisme,

- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage, visés à l'article à l'article R. 111-38 du code de l'urbanisme ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R. 111-39, R. 111-40 et R. 111- 42 du code de l'urbanisme.

- L'ouverture et l'exploitation de carrière et/ou ballastière ainsi que les exhaussements et affouillements du sol non liés à une construction autorisée sauf impératifs techniques à justifier, exception faite des sondages et fouilles archéologiques, pour la réalisation d'ouvrages publics et la dépollution,

- Les pylônes sauf pour le fonctionnement du service départemental de secours et d'incendie (SDIS),

- Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux, machines ou véhicules de toutes sortes,

- Dans les espaces identifiés au titre du L123-1-5, III, 2° du code de l'urbanisme, toute nouvelle construction pouvant porter atteinte à la préservation et la remise en état des continuités écologiques est interdite.

ARTICLE UX.2 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées, sous conditions particulières, les constructions destinées à l'habitat à condition qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des entreprises et que la construction soit comprise dans le volume des constructions à vocation d'activité.

Les constructions à vocation d'habitation, existantes à la date d'approbation du PLU peuvent faire l'objet d'une extension mesurée n'excédant pas 50% de la surface de plancher existante et n'excédant pas 50 m² de surface totale de plancher.

ARTICLE UX.3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et dont les caractéristiques (dimensions, tracé et caractéristiques techniques) sont adaptées à l'importance, à la destination de la ou des constructions desservies.

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

VOIRIE

En cas de création d'une voie de desserte, celle-ci devra être aménagée de telle sorte qu'elle se raccorde à ses deux extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules.

Les règles définies ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer en cas :

- d'aménagement ou d'extension de constructions existantes qui, à la date d'approbation de la présente révision du PLU, ne bénéficieraient pas de conditions de desserte comme définies ci-dessus.
- d'implantation d'annexes n'excédant pas 25 m²,
- de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La conception des chaussées ou des parkings permettra l'infiltration naturelle des eaux de pluie.

ARTICLE UX.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction, aménagement ou installation qui requiert une alimentation en eau. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur.

ASSAINISSEMENT

1. Eaux pluviales

L'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal relatives aux eaux pluviales doit être respecté.

Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel, sans rejet dans les réseaux collectifs publics. Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par infiltration dans le sol ou par écoulement dans des eaux superficielles.
Dans tous les cas, des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution devront être recherchées.

Tout ou partie des eaux pluviales ne sera accepté dans le réseau public que dans la mesure où l'usager démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.
Cette évacuation sera obligatoirement séparée des eaux usées et raccordée par un débit de fuite limité au réseau public, par un branchement distinct de celui des eaux usées.

Les surfaces imperméabilisées destinées au stationnement pourraient faire l'objet d'un prétraitement de débourbage déshuilage avant tout rejet dans un système de gestion des eaux pluviales.

2. Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public.

La gestion d'eaux usées provenant d'installations industrielles ou artisanales est subordonnée à un prétraitement approprié pour être conforme aux normes admissibles. L'autorisation de rejet vers un réseau public de collecte peut être accompagnée d'un arrêté spécial de déversement.

Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif, les constructions et installations ne sont autorisées que si le système d'assainissement individuel autonome est conforme aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

Ce dispositif est conçu de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation, dès lors qu'un système d'assainissement collectif est programmé.

Le dispositif de traitement individuel des eaux usées doit être adapté selon les secteurs de la commune à la nature des sols, à la vulnérabilité des nappes phréatiques, à la topographie, à la perméabilité naturelle des sols.

Le terrain, issu ou non d'une division, doit avoir, pour être constructible, une superficie suffisante pour permettre la réalisation d'un système d'assainissement individuel et pour garantir la gestion des eaux pluviales ainsi que le prévoit les dispositions ci-dessus.

RESEAUX DIVERS

Les ouvrages, de quelque nature qu'ils soient, doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

COLLECTE DES DECHETS

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'opération

Par ailleurs, le pétitionnaire devra se référer au règlement intercommunal des déchets fourni en annexe du dossier de PLU.

ARTICLE UX.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 10 m par rapport à l'alignement des voies. Ces règles pourront ne pas être imposées en cas d'extension d'une construction existante implantée différemment, à condition que la distance de l'extension à l'alignement soit la même que celle du bâtiment existant.

Le long de la RD 928 le retrait sera d'un minimum de 15 mètres.

A titre dérogatoire, les parcelles identifiées sur le plan graphique ci-après, peuvent observer un recul moindre sans être inférieur à 5 mètres des emprises publiques.

Les règles précédentes ne sont pas applicables aux équipements collectifs d'intérêt général et d'infrastructure.

ARTICLE UX.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en respectant, par rapport à toutes les limites séparatives de propriété, une marge de reculement minimum de 5 mètres.

Un retrait inférieur peut être autorisé afin de répondre au besoin justifié de fonctionnement technique des constructions d'activités.

Les annexes ne comportant ni atelier de fabrication, ni stockage et de 4 mètres de hauteur totale, pourront être implantées en limites séparatives sur un linéaire n'excédant pas 20 mètres.

A titre dérogatoire, les constructions dont les parcelles sont identifiées au plan graphique figurant à l'article 6 de la présente zone, peuvent faire l'objet d'une implantation sur l'une au moins des limites séparatives, en respectant la zone de constructibilité indiquée.

Les règles précédentes ne sont pas applicables aux équipements collectifs d'intérêt général et d'infrastructure

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

Sans objet.

ARTICLE UX.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

Il n'est pas fixé de règle pour :
- les équipements collectifs d'intérêt général d'infrastructure ou de superstructure,
- l'aménagement (entraînant ou non un changement de destination), sans extension d'un bâtiment existant.

ARTICLE UX.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres.

Dans la zone de constructibilité identifiée au plan graphique figurant à l'article 6 de la présente zone, le volume des constructions sera non homogène afin de limite l'effet de front bâti.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur :
- les équipements collectifs d'intérêt général lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes dès lors que leur hauteur à la date d'approbation du PLU reste inchangée.

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

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions nouvelles devront prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :
- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;

- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,… et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Toiture

Les toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Dans le cas d'extension**,** les nouvelles toitures devront se raccorder correctement avec l'existant.

Les toitures pourront être à pentes permettant de masquer les édicules techniques, ou en terrasse. Le traitement des toitures facilitera l'intégration de capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) ou de dispositifs de récupération d'eau pluviale. Elles seront de couleur foncée afin d'atténuer leur impact dans le paysage**.**

Les toitures terrasse pourront être végétalisées pour permettre une bonne isolation du bâtiment l'hiver comme l'été.

Parements extérieurs

La pose de cellules photovoltaïques en bardage sur façade ou en pare-soleil est autorisée. Les bâtiments seront de teinte foncée.

AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Clôture :

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Les clôtures seront constituées de haies vives d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques, doublées ou non de grillage (vert foncé, noir ou brun) non visible de la voie publique

Les coffrets des concessionnaires des réseaux ainsi que la boîte à lettres doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans la composition de la clôture.

DISPOSITIONS DIVERSES :

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

Les paraboles, puits canadiens, ventilations, climatiseurs, pompes à chaleur … devront être implantées de façon à ne pas être visibles du domaine public.

Les équipements du type transformateur électrique ou de détente de gaz doivent prendre en compte par leur implantation et/ou leur traitement la qualité de l'environnement dans lequel ils s'insèrent.

Les capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) seront de teinte sombre uniforme, y compris les supports et cadres visibles.

Sur les toitures à pente, leur pose devra se faire sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout.

Sur les toitures terrasse, les capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) devront être intégrés de façon à ne pas être visible du domaine public.

ARTICLE UX.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.
Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement, sur le terrain propre de l'opération et selon les normes fixées ci-après par le présent article.

Les places commandées ne sont pas comptabilisées.

CONSTRUCTIONS DESTINEES AUX ACTIVITES D'INDUSTRIE
Une surface au moins égale à 60% de la surface de plancher affectée sera consacrée au stationnement. Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher n'excède pas 40 mètres carrés dans une même construction.
Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos devra être réalisé pour toute construction de 200m² de surface de plancher et plus, à raison d'un stationnement vélo par tranche de 25m² de surface de plancher. Ces stationnements vélo seront couverts.

CONSTRUCTIONS DESTINEES AUX COMMERCES ET D'ARTISANAT
Il sera créé une place de stationnement pour 50m² de surface de plancher. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos devra être réalisé pour toute construction de 200m² de surface de plancher et plus à raison d'un stationnement vélo par tranche de 25m² de surface de plancher. Ces stationnements vélo seront couverts.

Pour les constructions destinées au commerce : le stationnement devra répondre aux besoins de l'activité.

CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HEBERGEMENT HOTELIER
Il sera créé une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel,
- 10 mètres carrés de restaurant (calculés sur la salle de service).

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu, conformément aux normes suivantes : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher dans un local fermé.

CONSTRUCTIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF
Il n'est pas fixé de règles.
DISPOSITIONS DIVERSES
La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Conformément à l'article L123-1-12 (alinéa 3, 5 et 6) du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra permettre l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation).

Toute opération devra être en conformité avec la Loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.

ARTICLE UX.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

OBLIGATION DE PLANTER
La marge de recul prévue à l'article UX 6 ci-dessus sera paysagée et arborée.

Les stationnements à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager différenciant les zones de circulation et les zones de stationnement permettant leur bonne intégration paysagère.

Les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent être maintenus en pleine terre et plantés à raison d'un arbre pour 100 m².

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour quatre places.

Les aires de stockage doivent être masquées à la vue depuis le domaine public par des plantations et haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques.

Pour les clôtures, les haies monotypées de thuyas sont interdites.

ESPACES PAYSAGERS PROTEGES (ARTICLE L.123-1-5, III, 2° DU CODE DE L'URBANISME)
Les plantations existantes doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre équivalent.

Seules, les extensions des constructions, dans la limite de 25% de l'existant, sont autorisées.
Les constructions d'habitation existantes peuvent faire l'objet d'une extension mesurée n'excédant pas 50% de surface de plancher et n'excédant pas 50m².

Article UX.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE UX.15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UX.16 : INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AU

La zone 1AU comprend un secteur 1AU.

La zone 1AU comprend un secteur particulier délimité aux documents graphiques qui fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) présentée en pièce n°4 du dossier de PLU.

Une partie du territoire communal est couvert par une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP). Le pétitionnaire se réfèrera aux prescriptions relatives à cette servitude d'utilité publique annexée au présent PLU.

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

Sont interdites, les utilisations et occupations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts,
- Les constructions destinées au commerce,
- Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R.443-4 à 5 du code de l'urbanisme,
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière et/ou ballastière ainsi que les exhaussements et affouillements du sol non liés à une construction autorisée sauf impératifs techniques à justifier, exception faite des sondages et fouilles archéologiques, pour la réalisation d'ouvrages publics et la dépollution,
- Les pylônes,
- Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou déchets de matériaux, machines ou véhicules de toutes sortes,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.

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

Les constructions destinées à l'artisanat à condition qu'elles soient le complément de l'habitation d'un artisan, qu'elles ne dépassent pas 80 m² de surface de plancher, qu'elles s'inscrivent dans le même volume que celui de l'habitation et que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel de la zone où elles s'implantent.

Dans les secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation identifiés au plan de zonage, pièce n°4 du PLU, les occupations et utilisations des sols citées ci-avant sont autorisées, dès lors qu'elles :

- Sont projetées, soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble qui couvre tout ou partie du secteur considéré, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à chaque secteur tels qu'ils sont prévus par les Orientations d'Aménagement et de Programmation par secteur et par le règlement,

- Sont desservies par des voiries et par des réseaux divers ayant une capacité suffisante au regard de l'opération projetée et en cohérence avec les dessertes envisagées par le schéma d'aménagement de l'OAP,

- Ne sont pas de nature à compromettre l'aménagement cohérent de l'ensemble du secteur, dans le cas où l'opération ne concerne qu'une partie du secteur concerné par l'OAP,

ARTICLE 1AU.3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES
Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et dont les caractéristiques (dimensions, tracé et caractéristiques techniques) sont adaptées à l'importance, à la destination de la ou des constructions desservies.
Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

VOIRIE
En cas de création d'une voie de desserte, celle-ci devra être aménagée de telle sorte qu'elle se raccorde à ses deux extrémités au réseau de rues existantes ou projetées, de façon à permettre par un maillage cohérent le passage des véhicules.

Les voies nouvelles devront être aménagées pour permettre tous les modes de déplacements sécurisés (piétons, cycles et véhicules à moteur).

La conception des chaussées ou des parkings permettra l'infiltration naturelle des eaux de pluie.

Article 1AU.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE
Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction, aménagement ou installation qui requiert une alimentation en eau. Le raccordement à une source d'eau est soumis à autorisation. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur.

ASSAINISSEMENT

1. Eaux pluviales

L'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal relatives aux eaux pluviales doit être respecté.

Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel sur l'unité foncière, sans rejet dans les réseaux collectifs publics. Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par infiltration dans le sol ou par écoulement dans des eaux superficielles. Dans tous les cas, des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution devront être recherchées.
Tout ou partie des eaux pluviales ne sera accepté dans le réseau public que dans la mesure où l'usager démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.
Cette évacuation sera obligatoirement séparée des eaux usées et raccordée par un débit de fuite limité au réseau public, par un branchement distinct de celui des eaux usées.

Les surfaces imperméabilisées destinées au stationnement pourraient faire l'objet d'un prétraitement de débourbage déshuilage avant tout rejet dans un système de gestion des eaux pluviales.

2. Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public.

La gestion d'eaux usées provenant d'installations industrielles ou artisanales est subordonnée à un prétraitement approprié pour être conforme aux normes admissibles. L'autorisation de rejet vers un réseau public de collecte peut être accompagnée d'un arrêté spécial de déversement.

Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif, les constructions et installations ne sont autorisées que si le système d'assainissement individuel autonome est conforme aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

Ce dispositif est conçu de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation, dès lors qu'un système d'assainissement collectif est programmé.

Le dispositif de traitement individuel des eaux usées doit être adapté selon les secteurs de la commune à la nature des sols, à la vulnérabilité des nappes phréatiques, à la topographie, à la perméabilité naturelle des sols.

Le terrain, issu ou non d'une division, doit avoir, pour être constructible, une superficie suffisante pour permettre la réalisation d'un système d'assainissement individuel et pour garantir la gestion des eaux pluviales ainsi que le prévoient les dispositions ci-dessus.

RESEAUX DIVERS

Les ouvrages, de quelque nature qu'ils soient, doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

COLLECTE DES DECHETS

Pour toute construction ou installation engendrant des ordures ménagères, les normes imposées par l'organisme compétent pour la gestion des déchets devront être respectées. Le pétitionnaire devra se référer au règlement intercommunal des déchets fourni en annexe du dossier de PLU.

ARTICLE 1AU.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

Les constructions principales nouvelles doivent être implantées, soit :

- A l'alignement des voies ou emprises publiques existantes. L'alignement pourra se faire soit par une façade principale soit par un mur pignon,
- Avec un retrait de 5 mètres traité en jardinet ou en cour permettant le stationnement et complété par une clôture assurant la continuité du front bâti.

Pour les parcelles situées à l'angle de deux voies, l'implantation à l'alignement ne s'impose que sur l'une des voies.

Ces règles ne sont pas applicables aux équipements collectifs d'intérêt général d'infrastructure ou de superstructure.

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

Les constructions doivent s'implanter sur l'une au moins des limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte. Par rapport aux autres limites séparatives les constructions peuvent être implantées sur la limite ou en retrait.

En cas de retrait, la marge de reculement est définie comme suit :

- elle sera au moins égale à 5 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures
- elle sera au moins de 3 mètres si la façade est aveugle ou comporte des jours de souffrance.

Pour la construction d'une piscine de plein air, la marge de recul par rapport aux limites séparatives est de minimum 3 mètres.

Les règles précédentes ne sont pas applicables aux équipements collectifs d'intérêt général et d'infrastructure

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AU.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 40 % de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE 1AU.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 11 mètres.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions d'architecture contemporaine sont recommandées.

Les constructions devront prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,… et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Toiture

Les toitures sont prioritairement à deux rampants, sans débordement pour les constructions principales et annexes non accolées à une construction ou mur de clôture.
Les toitures plates peuvent être autorisées à condition qu'elles soient justifiées par un projet architectural qualitatif d'ensemble dont l'inscription dans l'environnement urbain et paysager aura été étudiée.

Les vérandas doivent être composées de verrières avec structure métallique peinte dans un coloris en harmonie avec le bâti principal auquel elles se rattachent.

Les couvertures sont composées de tuiles plates de pays avec une densité minimale de 22 tuiles au m².
Des couvertures différentes peuvent être autorisées à condition qu'elles soient justifiées par l'architecture ou l'amélioration des performances énergétiques du bâtiment.
En cas d'extension, la toiture de celle-ci devra s'harmoniser avec celle de la construction initiale.

Les annexes des constructions doivent être réalisées en harmonie avec l'environnement proche. Toute adjonction ou surélévation d'une construction doit être conçue dans sa volumétrie et sa composition pour conserver l'harmonie des proportions de la construction initiale.

Percements

Les volets roulants devront être totalement intégrés dans la construction ; aucun coffrage ne doit apparaître en façade.

Parements extérieurs

L'ensemble des façades sera traité avec la même qualité de finition. L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints (exemple : parpaing, béton, brique creuse…) est interdit.

Les enduits des façades doivent avoir un aspect sans relief marqué incompatible avec la sobriété de l'architecture locale. Une même façade ne peut recevoir plus de deux teintes de camaïeux différentes d'enduit.

Les enduits reprendront les couleurs des sables et des pierres d'origine locale, des ocres naturels.
Les bardages en matériaux naturels sont autorisés à condition de respecter une harmonie avec la composition architecturale de la construction et dans un souci de cohérence avec la couleur des façades. Le pétitionnaire se référera au guide des couleurs en annexe du PLU. Le blanc et les teintes vives sont interdits.

Les climatiseurs et autres dispositifs techniques sont autorisés à condition de ne pas être visibles depuis l'espace public et de ne pas créer de nuisance.

Les transformateurs électriques et coffrets techniques devront être encastrés dans les constructions ou aux murs de clôture et dissimulés par une porte dont le traitement s'intégrera à la façade.

AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Clôtures

En bordure des voies et des espaces publics :

La hauteur de la clôture n'excédera pas 1,80 mètre.
La clôture sera constituée de haies vives composées d'un mélange d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublées ou non d'un grillage de teinte foncée, inséré dans la végétation non visible de la voie publique.
Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité. Ils seront peints de couleur sombre, en harmonie avec les éléments de clôture.

En limite séparative :

Les clôtures seront constituées de haies vives composées d'un mélange d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublées ou non de grillage. La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 m.

DISPOSITIONS DIVERSES

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les citernes de stockage des eaux pluviales et les installations similaires, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.
Les paraboles, puits canadiens, ventilations, climatiseurs, pompes à chaleur … devront être implantés de façon à ne pas être visibles du domaine public.

Les surfaces destinées à la captation d'énergie peuvent être réalisées en façade ou en toiture, à condition que ces installations ne soient pas visibles depuis l'espace public et qu'elles ne remettent pas en cause les caractéristiques architecturales des constructions concernées.
En outre, pour les constructions nouvelles, les capteurs implantés en toiture sont autorisés dès lors que :

- la couleur des matériaux de toiture est en harmonie avec les surfaces de captation d'énergie,
- leur installation est réalisée en s'intégrant dans le pan de toiture, sans dépassement et le plus près possible de la ligne d'égout.

Sur les toitures terrasse, les capteurs solaires (ou de cellules photovoltaïques) devront être intégrés de façon à ne pas être visible du domaine public.

ARTICLE 1AU.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.
Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement, sur le terrain propre de l'opération et selon les normes fixées ci-après par le présent article.
Ces règles s'appliquent à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension, entraînant la création de nouveaux logements.

Les places commandées ne sont pas comptabilisées.

CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HABITATION
Logement : 2 places de stationnement. Pour les opérations d'ensemble : il sera calculer un supplément de places visiteur égale à 20% des besoins en places résident de l'assiette de projet.

Logement locatif à caractère social : 1 place de stationnement. Pour les opérations d'ensemble : il sera calculer un supplément de places visiteur égale à 10% des besoins en places résident de l'assiette de projet.

Hébergement : 1 place de stationnement.

Des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des vélos devront être réalisés pour toute construction de 200m² de surface de plancher et plus, accueillant du logement collectif, à raison d'un stationnement vélo par tranche de 25m² de surface de plancher. Ces stationnements vélo seront couverts.

CONSTRUCTIONS DESTINEES AUX ACTIVITES DE BUREAU
Il sera créé une place de stationnement pour 50m² de surface de plancher. En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.
Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos devra être réalisé pour toute construction de 200m² de surface de plancher et plus à raison d'un stationnement vélo par tranche de 25m² de surface de plancher. Ces stationnements vélo seront couverts.

CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HEBERGEMENT HOTELIER
Il sera créé une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel,
- 10 mètres carrés de restaurant (calculés sur la salle de service).

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu, conformément aux normes suivantes : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher dans un local fermé.

CONSTRUCTIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF
Il n'est pas fixé de règles.
DISPOSITIONS DIVERSES
La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Conformément à l'article L123-1-12 (alinéa 3, 5 et 6) du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.
Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Les stationnements à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager différenciant les zones de circulation et les zones de stationnement permettant leur bonne intégration paysagère.

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra permettre l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation).

Toute opération devra être en conformité avec la Loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.

ARTICLE 1AU.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

OBLIGATION DE PLANTER
Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour quatre places.

Dans les lotissements ou opérations de constructions groupées faisant l'objet d'une composition d'ensemble autorisée, une superficie au moins égale à 10% de celle du terrain d'assiette de l'opération sera traitée en espace vert commun et plantée de façon appropriée d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques.

Pour les clôtures, les haies monotypées de thuyas sont interdites.

ESPACES PAYSAGERS PROTEGES (ARTICLE L123-1-5, III, 2° DU CODE DE L'URBANISME)
Les espaces paysagers à créer ou à préserver identifiés dans l'orientation d'aménagement conformément à l'orientation d'aménagement et de programmation disponible en pièce n°4 du PLU.

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

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE 1AU.15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AU.16 : INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

ZONE 2AU

La zone 2AU comprend les secteurs équipés ou non, ouverts à l'urbanisation à moyen/long terme, sous réserve d'une modification du PLU.
Elle fait l'objet d'une orientation d'aménagement présentée en pièce n°4 du dossier de PLU.

Une partie du territoire communal est couvert par une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP). Le pétitionnaire se réfèrera aux prescriptions relatives à cette servitude d'utilité publique annexée au présent PLU.

ARTICLE 2AU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction ou installation est interdite.

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

Aucune construction n'est autorisée sous condition particulière.

ARTICLES 2AU.3 A 2AU.5

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques ou des cours communes sur tout ou partie de la façade de la construction ou d'un pignon.

Pour les parcelles situées à l'angle de deux voies, l'implantation à l'alignement ne s'impose que sur l'une des voies.

Les règles précédentes ne sont pas applicables aux équipements collectifs d'intérêt général et d'infrastructure

ARTICLE 2AU.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter sur l'une au moins des deux limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte. Par rapport aux autres limites séparatives les constructions peuvent être implantées sur la limite ou en retrait.

En cas de retrait, la marge de reculement est définie comme suit :

- elle sera au moins égale à 5 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures
- elle sera au moins de 3 mètres si la façade est aveugle ou comporte des jours de souffrance.

Pour la construction d'une piscine de plein air, la marge de recul par rapport aux limites séparatives est de minimum 3 mètres.

Les règles précédentes ne sont pas applicables aux équipements collectifs d'intérêt général et d'infrastructure

ARTICLES 2AU.8 A 2AU.13

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE 2AU.15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU.16 : INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

ZONE A

La zone agricole correspond aux espaces dédiés à l'activité agricole, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique.

Une partie du territoire communal est couvert par une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP). Le pétitionnaire se réfèrera aux prescriptions relatives à cette servitude d'utilité publique annexée au présent PLU.

ARTICLE A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol sont interdits à l'exception de ceux indiqués à l'article 2.

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

Sont autorisées :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et aux activités dans le prolongement de l'acte de production y compris les changements de destination à cet effet, à condition qu'elles s'implantent à proximité immédiate des bâtiments principaux d'exploitation, ou à proximité d'un secteur urbanisé de la commune,

- Les constructions à usage d'habitation ainsi que leurs annexes à condition qu'elles soient strictement nécessaires au fonctionnement de l'exploitation, qu'elles soient implantées à moins de 30 mètres d'un bâtiment agricole existant et utilisent le même accès routier.

- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles ou qu'elles en constituent le complément.

- Les dispositifs techniques nécessaires aux activités agricoles ou forestières à condition que le site et le milieu soient respectés (implantation, qualité architecturale…),

- Les constructions et installations nécessaires à la mise en place et au fonctionnement d'équipements d'infrastructures, sous réserve de leur bonne intégration dans le site.

- Dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L.123-1-5, III, 2° du code de l'urbanisme sont autorisées sous condition d'un aménagement paysager qualitatif :
    - L'aménagement des accès aux constructions,
    - Les annexes à la construction principale à condition que leur superficie n'excède pas 12m². Cette surface peut différer selon les secteurs de protection identifiés à l'AVAP,

ARTICLE A.3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et dont les caractéristiques (dimensions, tracé et caractéristiques techniques) sont adaptées à l'importance, à la destination de la ou des constructions desservies.

Cette voie avec ses carrefours devra présenter des caractéristiques suffisantes au regard de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la sécurité des usagers de la voie publique et des engins agricoles.

ARTICLE A.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction, aménagement ou installation qui requiert une alimentation en eau. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur.

ASSAINISSEMENT

1. *Eaux pluviales*

L'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal relatives aux eaux pluviales doit être respecté.

Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel sur l'unité foncière, sans rejet dans les réseaux collectifs publics. Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par infiltration dans le sol ou par écoulement dans des eaux superficielles.
Dans tous les cas, des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution devront être recherchées.
Tout ou partie des eaux pluviales ne sera accepté dans le réseau public que dans la mesure où l'usager démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.
Cette évacuation sera obligatoirement séparée des eaux usées et raccordée par un débit de fuite limité au réseau public, par un branchement distinct de celui des eaux usées.

Les surfaces imperméabilisées destinées au stationnement pourront faire l'objet d'un prétraitement de débourbage déshuilage avant tout rejet dans un système de gestion des eaux pluviales.

2. *Eaux usées*

Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public.

La gestion d'eaux usées provenant d'installations industrielles ou artisanales est subordonnée à un prétraitement approprié pour être conforme aux normes admissibles. L'autorisation de rejet vers un réseau public de collecte peut être accompagnée d'un arrêté spécial de déversement.

Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif, les constructions et installations ne sont autorisées que si le système d'assainissement individuel autonome est conforme aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

Ce dispositif est conçu de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation, dès lors qu'un système d'assainissement collectif est programmé.
Le dispositif de traitement individuel des eaux usées doit être adapté selon les secteurs de la commune à la nature des sols, à la vulnérabilité des nappes phréatiques, à la topographie, à la perméabilité naturelle des sols.

Le terrain, issu ou non d'une division, doit avoir, pour être constructible, une superficie suffisante pour permettre la réalisation d'un système d'assainissement individuel et pour garantir la gestion des eaux pluviales ainsi que le prévoit les dispositions ci-dessus.

RESEAUX DIVERS
Les ouvrages, de quelque nature qu'ils soient, doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

COLLECTE DES DECHETS
Toute opération ou construction nouvelle doit être dotée d'un dispositif de gestion des déchets adapté aux besoins des utilisateurs et aux réglementations en vigueur.
Par ailleurs, le pétitionnaire devra se référer au règlement intercommunal des déchets fourni en annexe du dossier de PLU.

ARTICLE A5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

La distance entre une construction et les voies et les emprises publiques ne pourra pas être inférieure à 10 mètres.

Les constructions sont implantées avec le souci d'une composition harmonieuse avec l'environnement bâti existant à proximité.

Dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, un recul moindre ou une implantation à l'alignement sont admis lorsqu'il s'agit d'équipements collectifs d'intérêt général d'infrastructure ou de superstructure.

ARTICLE A.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter soit sur les limites séparatives de propriété, soit en retrait. En cas de retrait, la marge de reculement sera au moins égale à 5 mètres.

Les règles précédentes ne sont pas applicables aux équipements collectifs d'intérêt général et d'infrastructure

ARTICLE A.8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 15% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE A.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions à usage agricole ou ayant un lien direct ou indirect avec l'activité, la hauteur maximale est fixée à 14 mètres.
Pour les autres constructions, la hauteur maximale est fixée à 10 mètres.

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

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS
Les constructions devront prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,… et des énergies recyclées
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

L'application de ce principe exclut :

- toute forme d'architecture à référence étrangère ;
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ;
- l'emploi de couleurs qui ne seraient pas adaptées aux tonalités du territoire ou qui, notamment pour les toitures, réfléchissent la lumière.

AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS
Clôture
Les clôtures devront être composées de haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques pouvant être doublée ou non de grillage rigide de teinte foncé.

Dispositions diverses :
Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les citernes de stockage des eaux pluviales et les installations similaires, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.
Les surfaces destinées à la captation d'énergie peuvent être réalisées en façade ou en toiture, à condition que ces installations restent discrètes depuis l'espace public et qu'elles ne remettent pas en cause les caractéristiques architecturales des constructions concernées.

En outre, pour les constructions nouvelles, les capteurs implantés en toiture sont autorisés dès lors que :

- la couleur des matériaux de toiture est en harmonie avec les surfaces de captation d'énergie ;
- leur installation est réalisée en s'intégrant dans le pan de toiture, sans dépassement.

ARTICLE A.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.
En outre, il sera réalisé deux places de stationnement par logement pour les constructions à vocation d'habitation ou d'hébergement. Au-delà de 200m² de surface de plancher, il sera créée une place de stationnement supplémentaire, par tranche de 40m² de surface de plancher. Le garage compte pour une place de stationnement.
Les places commandées ne sont pas comptabilisées.

Des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des vélos devront être réalisés pour toute construction à vocation d'hébergement de 200m² de surface de plancher et plus, à raison d'un stationnement vélo par tranche de 25m² de surface de plancher.

DISPOSITIONS DIVERSES
Conformément à l'article L123-1-12 (alinéa 3, 5 et 6) du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.
Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

ARTICLE A.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

OBLIGATION DE PLANTER :
L'implantation des équipements agricoles ayant un impact dans le paysage de près ou de loin sera telle qu'il sera réservé un espace pour être planté d'arbres de haute tige, d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques.

Pour les clôtures, les haies monotypées de thuyas sont interdites.

ESPACES PAYSAGERS PROTEGES (ARTICLE L.123-1-5, III, 2° DU CODE DE L'URBANISME)
Les plantations existantes doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre équivalent.

ARTICLE A.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE A.15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A.16 : INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

ZONE N

La zone N est une zone de protection des espaces naturels et forestiers en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique. Elle comprend les sous-secteurs suivants :

- Un secteur Na correspondant aux espaces cultivés des prairies inondables de l'Eure qui présentent des enjeux paysagers et qui nécessitent une constructibilité limitée,
- Un secteur NL correspondant aux secteurs de développement des activités sportives, de tourisme et de loisirs, ainsi que des équipements publics,
- Un secteur NLc qui correspond au camping municipal.

Dans l'ensemble de la zone concernée par la PPRi, les occupations et utilisations du sol sont subordonnées à la prise en compte des prescriptions règlementaires du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi).

ARTICLE N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations et utilisations des sols sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

ARTICLE N.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

DANS LA ZONE N A L'EXCEPTION DU SECTEUR NA :

Sont admises, dès lors qu'elles sont conçues pour s'intégrer et mettre en valeur le site dans lequel elles s'insèrent, les occupations et utilisations des sols suivantes :

- Les constructions, ouvrages, installations, travaux à condition qu'ils soient liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et à la réalisation des équipements d'infrastructure ;
- les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de la fréquentation du public ;
- La restauration, la réhabilitation, l'extension mesurée, à condition que la surface créée ne dépasse pas 5% de la surface de plancher existante. Pour les constructions à vocation d'habitation, il est autorisé une extension de la surface de plancher existante de 50m² maximum.
- Les annexes des constructions à vocation d'habitation sous réserve qu'elles n'excèdent pas un total de surface de plancher de 25m² et s'inscrivent dans un périmètre de 30 mètres autour de la construction principale.
- Les équipements de loisir et de jardinage à usage privé et leurs locaux techniques, à condition qu'ils soient rattachés à une construction existante à vocation d'habitat.

DANS LE SECTEUR NA :

- L'adaptation et l'extension des bâtiments agricoles existants dans la limite de 100 m² de surface de plancher,

- Les constructions et installations non pérennes (serres, abris pour animaux, …).

DANS LE SECTEUR NL :

Sont admises les occupations et utilisations des sols suivantes :

- Les constructions, aménagements et installations directement liés à des activités de plein air sportives, culturelles, d'animation de vie locale, de loisirs de plein air, dès lors qu'ils sont nécessaires à l'accueil du public, à l'animation et au fonctionnement du site tels que tribunes, vestiaires, sanitaires, serres, restauration,…

- les constructions à vocation d'hébergement dès lors qu'elles sont conçues pour s'intégrer et mettre en valeur le site dans lequel elles s'insèrent,

- Les constructions destinées à l'habitat à condition qu'elles soient destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage.

DANS LE SECTEUR NLc :

Sont admises les occupations et utilisations des sols suivantes :

- Les constructions, installations légères de loisirs, aménagement et travaux nécessaires au fonctionnement et à l'activité du camping et qui ne porte pas atteinte à la qualité des espaces naturels, sites et paysages.

Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition dans les périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global :

Dans les « périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global » délimités en application de l'article L.123-2, a) du code de l'urbanisme sur les documents graphiques du PLU, seules les extensions des constructions sont autorisées à condition que leur superficie soit inférieure à 20m² de surface de plancher et ce, pour une durée de 5 ans à partir de la date d'approbation du PLU, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global

ARTICLE N.3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et dont les caractéristiques (dimensions, tracé et caractéristiques techniques) sont adaptées à l'importance, à la destination de la ou des constructions desservies.
Cette voie avec ses carrefours devra présenter des caractéristiques suffisantes au regard de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la sécurité des usagers de la voie publique.

ARTICLE N.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction, aménagement ou installation qui requiert une alimentation en eau. En outre, les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie et conformes aux normes en vigueur.

ASSAINISSEMENT

1. Eaux pluviales

L'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal relatives aux eaux pluviales doit être respecté.
Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel, sans rejet dans les réseaux collectifs publics. Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par infiltration dans le sol ou par écoulement dans des eaux superficielles.
Dans tous les cas, des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution devront être recherchées.

Tout ou partie des eaux pluviales ne sera accepté dans le réseau public que dans la mesure où l'usager démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.
Cette évacuation sera obligatoirement séparée des eaux usées et raccordée par un débit de fuite limité au réseau public, par un branchement distinct de celui des eaux usées.

Les surfaces imperméabilisées destinées au stationnement pourraient faire l'objet d'un prétraitement de débourbage déshuilage avant tout rejet dans un système de gestion des eaux pluviales.

2. Eaux usées

Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public.

La gestion d'eaux usées provenant d'installations industrielles ou artisanales est subordonnée à un prétraitement approprié pour être conforme aux normes admissibles. L'autorisation de rejet vers un réseau public de collecte peut être accompagnée d'un arrêté spécial de déversement.

Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif, les constructions et installations ne sont autorisées que si le système d'assainissement individuel autonome est conforme aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

Ce dispositif est conçu de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation, dès lors qu'un système d'assainissement collectif est programmé.

Le dispositif de traitement individuel des eaux usées doit être adapté selon les secteurs de la commune à la nature des sols, à la vulnérabilité des nappes phréatiques, à la topographie, à la perméabilité naturelle des sols.

Le terrain, issu ou non d'une division, doit avoir, pour être constructible, une superficie suffisante pour permettre la réalisation d'un système d'assainissement individuel et pour garantir la gestion des eaux pluviales ainsi que le prévoit les dispositions ci-dessus.

RESEAUX DIVERS

Les ouvrages, de quelque nature qu'ils soient, doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

COLLECTE DES DECHETS

Toute opération ou construction nouvelle doit être dotée d'un dispositif de gestion des déchets adapté aux besoins des utilisateurs et aux réglementations en vigueur.

Par ailleurs, le pétitionnaire devra se référer au règlement intercommunal des déchets fourni en annexe du dossier de PLU.

ARTICLE N.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

Les constructions devront s'implanter à l'alignement des voies ou en retrait. En cas de retrait celui-ci sera au moins égal à 10 mètres.

Ces règles pourront ne pas être imposées à l'aménagement ou l'extension des constructions existantes à condition que l'extension ne réduise pas la distance à l'alignement.

Les règles précédentes ne sont pas applicables aux équipements collectifs d'intérêt général et d'infrastructure

ARTICLE N.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait.
En cas de retrait, les marges de recul par rapport aux limites séparatives de propriété seront au moins égales à :

- 8 mètres si la façade comporte des ouvertures,
- 3 mètres dans le cas de mur aveugle ou de jours de souffrance.

Ces règles ne sont pas imposables aux d'équipements collectifs d'intérêt général d'infrastructure ou de superstructure.

ARTICLE N.8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 10 % de la superficie de l'unité foncière. Toutefois, dans les secteurs NL et NLc, ce coefficient peut être porté à 20%.

La localisation et la proportion de l'emprise au sol des constructions par rapport au terrain doivent être définies dans un objectif de préserver les caractéristiques du site dans lequel elles se situent, notamment au regard des critères suivants :

- la topographie des lieux, en limitant les mouvements de terrains,
- le libre écoulement des eaux afin de préserver les sources, les rus, les ruisseaux, les systèmes d'infiltration des eaux et de limiter l'imperméabilisation des sols,
- le caractère arboré du terrain afin de limiter les défrichements.

ARTICLE N.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

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

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions nouvelles devront prendre en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain et naturel existants :

- Privilégier les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- Privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,… et des énergies recyclées ;
- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

Ce principe exclut :

- tout pastiche d'architecture étrangère à la région,
- toute imitation de matériaux traditionnels,
- l'emploi de blanc et de couleurs criardes pour les enduits, menuiseries extérieures et clôtures.
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (béton, parpaing,…),
- la mise en peinture ou le couvrement de matériaux destinés à être apparents (pierre de taille, brique d'ornement, …).

Les façades

L'ensemble des façades sera traité avec la même qualité de finition.

Les enduits des façades doivent avoir un aspect sans relief marqué, être réalisé sans fioriture particulière qui serait incompatible avec la sobriété de l'architecture locale.
La couleur des bardages et enduits doit être recherchée dans les tonalités de coloration générale du secteur et adaptée à la typologie de la construction. Le blanc et les teintes vives sont interdits.

Les ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des bâtiments (chauffage, ventilation, climatisation,…) et antennes paraboliques peuvent être réalisés en toiture ou en façade à condition qu'ils soient non visibles de l'espace public et intégrés à la conception architecturale d'ensemble (teintes, matériaux,…).

Les ouvertures et les menuiseries

Sont interdits :

- tous les matériaux non prévus à ces usages,
- les couvertures non pérennes,
- les toits en appentis non accolés à une construction ou à un ouvrage maçonné (mur de clôture par exemple),
- pour les constructions à vocation d'habitation, les couvertures dont l'aspect (assemblage et teintes) n'est pas de la tuile plate de pays à l'exception des toitures terrasses,
- les volets roulant à coffret extérieur,
- les châssis de toit non encastrés à la façade et non harmonisés aux teintes de la toiture.

Les locaux annexes et les extensions

Les annexes et extensions des constructions principales doivent être réalisées en harmonie avec l'environnement proche.

Toute adjonction ou surélévation d'une construction doit être conçue dans sa volumétrie et sa composition pour conserver l'harmonie des proportions de la construction initiale.

AMENAGEMENTS DES ABORDS

Clôtures

Les clôtures devront être composées de haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques, doublées ou non d'un grillage rigide de teinte foncée ou d'une lisse normande de type béton ou bois.

Les clôtures d'une hauteur supérieure à 2 mètres sont interdites.

DISPOSITIONS DIVERSES

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

Les surfaces destinées à la captation d'énergie peuvent être réalisées en façade ou en toiture, à condition que ces installations ne soient pas visibles depuis l'espace public et sous réserve de respect de la composition architecturale des constructions concernées. Les installations en toiture sont autorisées dès lors que :

- la couleur des matériaux de toiture est en harmonie avec les surfaces de captation d'énergie,
- leur installation est réalisée en s'intégrant dans le pan de toiture, sans saillie.

Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Les installations de production d'électricité ou de chaleur extraites du sol ne devront pas être visibles depuis l'espace public et être intégrées dans un espace clos limitant les nuisances sonores produites.

ARTICLE N.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées ci-après. Ces règles s'appliquent à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension, entraînant la création de surface de plancher.

Les places commandées ne sont pas comptabilisées.

CONSTRUCTIONS A VOCATION D'HABITATION

Pour les constructions de moins de 200 m² de surface de plancher, il sera créé au moins 2 places de stationnement dont une au moins sera couverte. Au-delà, il sera demandé une place de stationnement supplémentaire par tranche de 40 m² de surface de plancher.

Des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des vélos seront aménagés, au moins couverts. Il doit être prévu un espace réservé et aménagé pour le stationnement vélo pour toute construction de plus 200m² de surface de plancher.

CONSTRUCTION A VOCATION DE COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICE
Il sera créé une place de stationnement pour :

- 1 chambre,
- 1 stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher d'espace commun (restaurant, spa,…).

Il doit être prévu un espace réservé et aménagé pour le stationnement vélo pour toute construction de plus 200m² de surface de plancher.

CONSTRUCTIONS NECESSAIRES D'INTERET COLLECTIF ET DE SERVICE PUBLIC
Il n'est pas fixé de règle.

CONSTRUCTIONS A VOCATION D'EXPLOITATION AGRICOLE OU FORESTIERE
Le nombre de places de stationnement est défini au regard des besoins de l'activité.

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

Conformément à l'article L123-1-12 (alinéa 3, 5 et 6) du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.
Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Les aires de stationnement aménagées en surface doivent être localisées pour être le moins visibles possible depuis l'espace public et devront s'intégrer paysagèrement au site.

Les stationnements à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager différenciant les zones de circulation et les zones de stationnement.

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra permettre l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation).

Toute opération devra être en conformité avec la Loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.

ARTICLE N.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

OBLIGATION DE PLANTER:
Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent. Toutes les plantations, qu'il s'agisse d'arbres de haute tige ou de haies, doivent être réalisées à partir d'essences locales.

Les haies de thuyas monotypées sont interdites.

Dans les secteurs NL et NLc, 60 % au moins de la superficie totale du terrain doit demeurer en pleine terre.
Dans le reste de la zone N, 90% au moins de la superficie totale du terrain doit demeurer en pleine terre.

Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un sujet pour 4 places. Les aires de stationnement réalisées en sol mixte (végétal/minéral) sont prises en compte pour 50% de leur surface dans le pourcentage global d'espace en pleine terre de l'unité foncière.

ESPACES PAYSAGERS PROTEGES (ARTICLE L123-1-5, III, 2° DU CODE DE L'URBANISME)
Les plantations existantes doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre équivalent.

Pour le secteur dit de « la Pâture Brigault », les constructions, travaux, aménagements et défrichements nécessaires à la restauration et la mise en valeurs du site, sont autorisés conformément aux préconisations de gestion de l'étude (voir document Annexe du PLU).

ESPACES BOISES CLASSES AU TITRE DE L'ARTICLE L130-1 DU CODE DE L'URBANISME)
Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Les coupes et abattages sont soumis à autorisation préalable.

ARTICLE N.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE N.15 –PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE N.16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet.

TITRE VI : ANNEXE

LEXIQUE

ACROTERE
Saillie verticale d'une façade située au-dessus d'une toiture (terrasse ou double pente). Il désigne la cote de référence pour définir la hauteur maximale de construction.

ACCES
Ouverture en façade donnant sur une voie de desserte et au cheminement y conduisant.

AFFOUILLEMENT
Creusement volontaire d'un sol en raison de travaux occasionnés sur un terrain.

ALIGNEMENT
L'alignement est la limite séparative commune d'un fond privé et du domaine public d'une voie de circulation. Il est, soit conservé à l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon que ce plan concerne la totalité d'une voie ou seulement une section de voie).

ANNEXES
Les annexes sont les constructions en dur non destinées à l'habitation ou aux activités. Il s'agit des constructions de faible dimension ayant un caractère accessoire au regard de la destination de la construction principale (abri de jardin, cellier, remise…)

AMENAGEMENT ET EXTENSION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES
Les règles portant sur l'aménagement et l'extension des constructions existantes permettent de réaliser des travaux d'agrandissement et d'amélioration des locaux dans les limites fixées par le règlement.

ARBRE DE HAUTE TIGE
Arbres mesurant au moins 4 m de hauteur à l'âge adulte, par opposition aux arbres à basse tige ou arbustes.

BAIE
Toute ouverture dans une façade du bâtiment, assurant des fonctions d'éclairement naturel. Il s'agit principalement de portes et de fenêtres.

BANDE DE CONSTRUCTIBILITE
Espace constructible de la parcelle. Généralement en alignement à la voie et/ou espace public et avec les bâtiments existants environnant. La profondeur de la bande de constructibilité principale est mesurée horizontalement et perpendiculairement à la limite de l'emprise publique ou de la voie (publique/privée), ou encore de la marge de recul.

CONSTRUCTION
Tous bâtiments et assemblage solide de matériaux, quelle que soit sa fonction, même les constructions ne comportant pas de fondations (article L. 421-1 du code de l'urbanisme), indépendamment de la destination ;
Tous travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

CLOTURE

Ouvrage construit ou végétal (hors haie vive), qui délimite une propriété vis-à-vis d'une autre mitoyenne ou de l'espace public.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (CES)

Coefficient qui détermine la densité de construction admise. Rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

COMBLE

Ensemble constitué par la charpente et la couverture qui peut dégager une partie intérieure sous les versants du toit.

DEBORD DE TOITURE

Partie de la toiture qui est en saillie de la façade.

DESTINATIONS DES LOCAUX

La destination d'une construction constitue l'usage ou l'affectation de celle-ci ou autrement dit « ce pour quoi elle a été conçue, réalisée ou transformée ». Elles sont détaillées à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme :

- Habitation : Elle distingue les sous-destinations « logement » et « hébergement » qui marque la distinction entre l'hébergement permanent d'une ou plusieurs personnes et l'hébergement temporaire pour la seconde,

- Commerce et activités de services : Elle comprend les sous-destinations suivantes : Artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et cinéma.

- Equipements d'intérêt collectif et services publics. Elle comprend les sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou leurs délégataires, locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salle d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

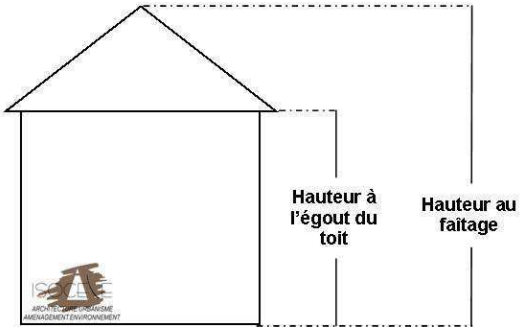
- Exploitation agricole et forestière comprend les sous-destinations suivantes : exploitation agricole et exploitation forestière.

- Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires : Elle comprend les sous-destinations industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

EAUX PLUVIALES

Eaux issues des précipitations atmosphériques proprement dites mais aussi les eaux provenant de la fonte de la neige, de la grêle ou de la glace tombant ou se formant naturellement sur une propriété. Les eaux d'infiltration font également partie des eaux pluviales.

ÉGOUT DU TOIT / FAITAGE



EMPRISE PUBLIQUE
Espace public qui ne peut être considéré comme une voie.

EXHAUSSEMENT
Élévation volontaire du sol naturel.

EXTENSION
Travaux sur une construction existante qui génèrent une augmentation de l'emprise au sol. La partie en extension est contigüe au bâtiment existant avec lequel elle présente obligatoirement une liaison fonctionnelle. Elle peut s'effectuer horizontalement comme verticalement.

FAÇADE
Paroi verticale extérieure d'une construction.

HABITATIONS LEGERES DE LOISIR
Constructions à usage d'habitation démontables ou transportables, destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière et dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de manière permanente.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS
C'est la hauteur absolue des constructions mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au faîtage ou l'égout du bâtiment (y compris avec les ouvrages techniques). Lorsque le terrain est en pente, la hauteur des constructions est mesurée au point médian de section de façade par rapport au terrain naturel avant travaux, avec une hauteur maximale définie pour chaque zone.

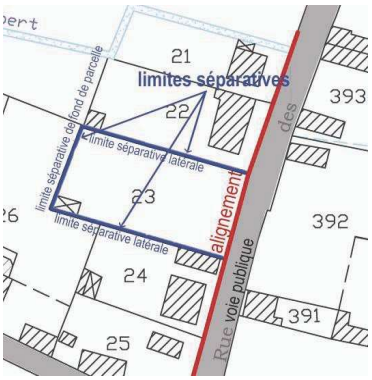
INSTALLATIONS CLASSEES ou INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)
Les installations qualifiées de dangereuses, incommodes ou insalubres sont répertoriées dans une nomenclature établie par décret au conseil d'état. La réglementation relative aux installations classées est fixée par la loi n° 76- 663 du 19 juillet 1976 et le décret n° 77-1133 21 septembre 1977. Cette loi a pour objet de soumettre à des conditions particulières de salubrité ou de sécurité, l'exploitation d'une activité en raison de son caractère dangereux, incommode ou insalubre. Elle classe ces installations dans en deux types : les installations classées soumises à déclaration et les installations classées soumises à autorisation. Ces dispositions sont complétées par la loi n°92-646 du 13 juillet 1992 sur l'élimination des déchets, le décret n°93-742 du 29 mars 1993 sur l'eau, ainsi que des directives du Conseil des Communautés Européennes, notamment la directive n°82/501 du 24 juin 1982 dite "directive Seveso".

JOUR DE SOUFFRANCE

Un jour de souffrance est une ouverture haut placée et de petite dimension ou une baie à verre dormant (fixe) opaque ou translucide qui laisse seulement passer la lumière et n'autorise pas le regard chez autrui.

LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Il s'agit des limites du terrain autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées.



Elles sont de deux types :

- Les limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte (ou les limites séparatives latérales) sont celles qui se recoupent avec l'alignement et déterminent la longueur de façade de la propriété sur la voie.
- Les limites séparatives de fond de parcelles sont les autres limites du terrain.

MARGE DE RECUL

Il s'agit de la distance séparant la construction des limites séparatives. Cette marge fixée par le règlement se calcule par rapport soit au mur de façade, soit à l'aplomb des saillies. Pour les bâtiments ne comportant pas de parois (hangars, abris sur poteaux…) la marge de reculement se calcule par rapport à l'aplomb de la toiture. La distance minimale est applicable à toute construction ou ouvrage soumis à autorisation d'utilisation du sol (piscine, socle de pylône en maçonnerie…) à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à claire voie (poteaux, pylônes, antennes…).

MITOYEN

Qui constitue la limite entre deux propriétés contiguës. Juridiquement, qualifie ce qui appartient de façon indivise à deux propriétaires voisins.

NIVEAU

Espace situé entre un plancher et le plancher qui lui est immédiatement supérieur, se compte sur une même verticale.

NUISANCES

Trouble anormal du voisinage, provoqué de jour comme de nuit, de manière répétitive, intensive ou qui dure dans le temps. Une nuisance peut être

PLACE DE STATIONNEMENT COMMANDEE

Place de stationnement située derrière une autre place de stationnement. La place commandée n'est donc pas directement accessible depuis l'allée de desserte mais « commandée » par la première.

PLEINE TERRE

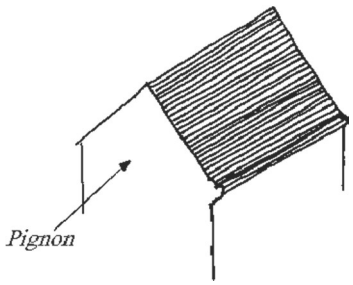
Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » s'il réunit les conditions suivantes :

- Son revêtement est perméable,
- Il doit pouvoir recevoir des plantations.

Une condition supplémentaire peut être demandée : Sur une profondeur de dix mètres à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux.

PIGNON et MUR PIGNON :

Le pignon est la partie supérieure et triangulaire d'un mur qui supporte la charpente du toit. Dans l'acceptation moderne, le **mur pignon** est souvent situé comme mur mitoyen en opposition au mur de façade principale dans la rue. Il peut alors être le support d'une toiture terrasse et ne pas avoir de sommet triangulaire, avoir une gouttière s'il est sous une croupe, et avoir des fenêtres s'il n'est pas en vis-à-vis.



SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher de la construction 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.

SUPERFICIE DU TERRAIN

La superficie prise en compte pour déterminer le droit à construire (superficie, implantation, COS…) est celle de l'unité foncière.

TERRAIN NATUREL

Etat du sol à la date du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.

TOITURE TERRASSE

Couverture quasiment plate ne comportant que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux.

TOITURE VEGETALISEE

Toiture ayant un habillage végétal.

UNITE FONCIERE

Terrain correspondant au bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Il s'agit de toutes les voies ouvertes à la circulation, privées ou publiques : rues, routes, chemin, voies piétonnes, voies cyclables, places ou espaces de stationnement publics.

LISTE DES ESSENCES LOCALES

L'article 13 du présent règlement fait référence aux essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques à planter préférentiellement dans les jardins pour qualifier l'environnement végétal des constructions et préserver le caractère local.
Ces essences sont détaillées dans la liste illustrée présentée pages suivantes. Il est souhaitable d'éviter de planter des essences banalisantes ou nuisibles :

- les Thuya, le Laurier du Portugal, le Cotoneaster très banalisant pour le territoire car utilisé partout uniformément, sans identité spécifique

- La plantation de Buddleia, d'Herbe de la Pampa, ou de Renouée du Japon (*Reynoutria Japonica*) car il s'agit de plantes envahissantes dont le développement, y compris sur les parcelles voisines, sera difficile à contrôler par la suite

Les espèces à planter conseillées pour les parcelles en bordure de cours d'eau sont les suivantes :

- Alnus glutinosa (aulne glutineux)
- Corylus avellana (coudrier / noisetier)
- Euonymus europaeus (fusain d'Europe)
- Fraxinus excelsior (frêne commun)
- Prunus avium (merisier)
- Quercus pedonculata (chêne pédonculé)
- Salix alba (saule blanc)
- Salix caprea (saule marsault)
- Salix cinerea (saule cendré)
- Sambucus nigra (sureau noir)
- Tilia cordata (tilleul à petites feuilles)
- Viburnum opulus (viorne obier)

Espèces conseillées :

- Chêne sessile, Quercus petraea
- Frêne commun, Fraxinus exelsior
- Hêtre commun, Fagus sylvatica
- Hêtre pourpre, Fagus purpurea
- Lilas, Syringa vulgaris
- Glycine, Wisteria chinensis

ESPECES CONSEILLEES

- Chêne sessile, Quercus petraea

- Hêtre pourpre, Fagus purpurea

- Iris, Iris pseudacorus

- Frêne commun, Fraxinus exelsior

- Lilas, Syringa vulgaris

- Hêtre commun, Fagus sylvatica

- Glycine, Wisteria chinensis

ilex_aquifolium
Prunus_avium
Ribes_nigrum2
rosa-rubiginosa
Viburnum-opulus
Humulus_lupulus
Populus.tremula1
Ribes nigrum
Rosa_agrestis
sambucus_nigra2
Fagus sylvatica
Populus.tremula
Rhamnus catharticus1
Rosa canina
Sambucus_nigra1
euonymus Europaeus
Lonicera_xylosteum
Rhamnus catharticus
Rosa arvensis2
Sambucus_nigra
Daphne laureola
Ligustrum vulgare
Prunus_spinosa
Rosa arvensis
Salix viminalis
Calluna Vulgaris
laurus nobilis
Prunus_cerasus
Ribes-uva-crispa-total
Rubus_idaeus

FICHE TECHNIQUE RELATIVE AUX ELEMENTS BATIS PATRIMONIAUX

Article L.123-1-5 de l'ancien code de l'urbanisme et L.151-19 et R151-19 du nouveau code de l'urbanisme

Le Chalet des Aulnes

Source : cadastre 2018

Localisation :

- Boulevard Ferdinand Moreau – entrée de ville d'Anet à la jonction avec la commune de Saussay.
- Parcelle B1221.

Superficie : 2500 m²

Descriptifs des constructions existantes :
Ensemble bâti du milieu du XXème siècle. Les bâtiments existants sont principalement construits de briques brun/rouge et d'enduit lisse dans les tons sables-ocre. Les toitures en tuiles mécaniques sont à double pans imbriqués rappelant le style industriel de cette époque. Les ouvertures du rez-de-chaussée sont plus hautes que larges et sont constituées de verrières métalliques rappelant également ce style architectural peu présent sur Anet.

Sur emprise publique, la clôture est constituée d'un mur maçonné enduit de ton sable, couvert d'un chaperon de tuiles mécaniques. Des piliers en briques ornent les encadrements des portails d'accès au site. Sur les limites séparatives, la clôture est composée d'un grillage simple de couleur sombre.

Prescriptions en matière de rénovation, réhabilitation :

- L'unité générale du bâtiment sera conservée. Les démolitions entières ou partielles sont interdites sauf impossibilité structurelle de réhabilitation du bâtiment,
- L'harmonie du bâtiment sera préservée en maintenant l'aspect extérieur de la construction. Les matériaux de constructions et plus particulièrement les briques qui font la particularité du bâtiment ne pourront être recouverts ou supprimés.
- Le style industriel des ouvertures sera préservé. De nouvelles ouvertures pourront être créées en assurant l'harmonie des alignements entre les différentes façades et niveaux du bâtiment.
- La couverture, actuellement en tuiles mécaniques, pourra faire l'objet d'une réfection soit sous forme de verrière soit par des tuiles plates de pays.
- Le mur de clôture ainsi que les piliers de portails donnant sur l'emprise publique seront préservés.

Construction neuve :

- Les extensions rappelleront le style industriel du bâtiment dans leur aspect extérieur. Il pourra être fait un rappel soit de la brique soit de l'enduit traditionnel lisse de ton sable-ocré. Les extensions en matériaux type bac acier sont interdites.
- Les constructions neuves sur la parcelle identifiée respectent ces mêmes principes.