

Département du Calvados

neap
polis

Commune de Thue et Mue

**PLAN LOCAL D'URBANISME
DE BROUAY**

200

REGLEMENT ECRIT

PIECE D1

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire
du 13 décembre 2018,
Le Président,*



NEAPOLIS

3 Allée du Green
14 520
PORT EN BESSIN

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE	2
CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U.....	2
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	2
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	4
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	12
CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uf.....	13
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	13
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	14
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	19
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	20
CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU	20
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	20
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	22
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	31
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	35
CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A.....	35
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	35
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	37
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	45
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	46
CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N.....	46
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	46
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	48
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	56
LEXIQUE	57
ANNEXE 1 : ESSENCES VEGETALES	64
Liste non exhaustive des essences végétales	64

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

Rappel - Extrait du rapport de présentation :

Les zones U correspondent aux tissus actuellement bâtis de BROUAY.

Il s'agit d'une zone à dominante résidentielle, où toutefois les activités économiques, notamment les commerces de proximité, les services ainsi que les équipements d'intérêt collectif y sont nécessaires.

CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U

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

Article 1 – U : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publiques, ou au caractère résidentiel de la zone ;
- Les constructions à destination d'industrie et à destination d'entrepôt ;
- Les projets commerciaux de plus de 300 m² de surface de vente.
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - Les casses automobiles,
 - Les terrains de camping et de caravanage,
 - Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
 - Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
 - Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules,
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

Dans les secteurs des zones U, dans lesquels la profondeur de la nappe phréatique en situation de très hautes eaux, est comprise **entre 0 et 2.5 mètres**, (Cf Pièce E3¹), seront interdits :

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

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

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

Rappels (extraits du rapport de présentation) :

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

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

Le zonage parasismique de la France place la commune de BROUAY en **zone de sismicité « 2 »** (risque faible). Ce zonage implique l'application de règles parasismiques pour les constructions neuves.

Le règlement du PLU rappelle donc que ce classement ne conduit pas à devoir interdire les nouvelles constructions mais soumet les bâtiments, équipements et installations de catégorie III et IV aux règles de construction parasismique (eurocodes 8).

Sont admis :

- Les constructions et installations du sol liées à l'habitation, au commerce et activités de services, aux équipements d'intérêt collectif et de services publics, aux activités des secteurs secondaires ou tertiaires et à l'exploitation agricole compatibles avec le caractère résidentiel de la zone urbaine,
- Les aménagements, les transformations, les réhabilitations et les extensions des constructions existantes,
- Les changements de destination sous réserve que leur nouvel usage soit compatible avec le caractère résidentiel de la zone urbaine,
- La reconstruction à l'identique après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, à condition que la construction neuve respecte les emplacements réservés et les différentes servitudes,
- Les installations classées si elles ne portent pas atteinte à la sécurité et la salubrité publiques ;
- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée et à la création ou à la restructuration de talus plantés.

Dans les secteurs prédisposés aux mouvements de terrain (Cf. Pièce E3), l'obtention d'une autorisation d'urbanisme sera conditionnée par la production d'une étude géotechnique à la parcelle, réalisée par un bureau d'études spécialisé.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – U : Accès et voiries

3.1 Accès :

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

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

3.2 Voirie :

Les terrains doivent être desservis par des emprises publiques ou des voies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules de collecte des déchets ménagers et assimilés (suivi des dispositions du Cahier de recommandations techniques de Caen la Mer).

Pour les opérations nouvelles de constructions et d'aménagement : les voies nouvelles desservant plus d'un lot doivent avoir une largeur minimum de 5 mètres 50 de chaussée pour les voies à double sens ou de 3m70 pour les voies à sens unique. Lorsqu'elles se terminent en impasse et présentent une longueur de plus de 50 mètres, les voiries doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de secours et de collecte des déchets ménagers puissent faire demi-tour. Dans le cas des impasses de moins de 50 mètres, une plateforme de présentation des déchets devra être prévue à l'entrée de l'impasse (suivi des dispositions du Cahier de recommandations techniques de Caen la Mer pour son dimensionnement et positionnement).

Article 4 – U : Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable :

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

4.2 Eaux usées :

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

Les réseaux doivent être séparatifs.

Les autorisations d'urbanisme seront conformes au règlement d'assainissement applicable et seront conditionnées à l'accord de l'autorité compétente en matière d'assainissement des eaux usées : en ce sens, la conception des projets d'aménagement devra être présentée avant tout dépôt de permis d'aménager au service de l'assainissement de l'autorité compétente.

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

4.3 Eaux pluviales :

Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau public doit être privilégiée : à défaut, seul l'excès de ruissellement sera rejeté après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration et/ou la rétention des eaux à l'intérieur des propriétés lorsque les aptitudes du sol ne permettent pas l'infiltration, et d'éviter ainsi la saturation des réseaux.

Le rejet vers le réseau public d'assainissement est limité à un débit de fuite fixé par le service gestionnaire et par les zonages d'assainissement lorsqu'ils existent.

Dans le cas d'une opération aménagement, les dispositifs nécessaires à la rétention des eaux peuvent être conçus à l'échelle de l'ensemble du projet.

4.4 Autres réseaux

Les branchements privés à créer doivent être enterrés.

Article 5 – U : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Champ d'application :

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

Alignement

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

Modalités de calcul des reculs

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

Règle générale

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

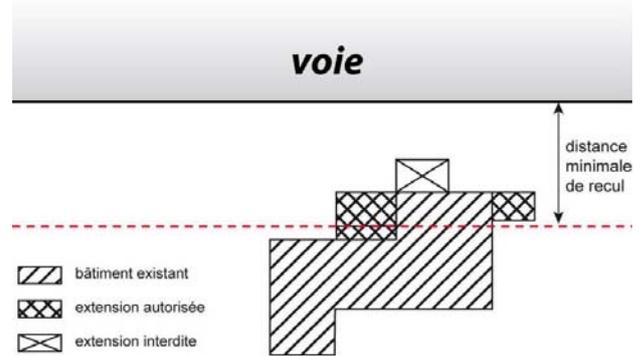
Dispositions particulières

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle fixée dans la règle générale peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

Pour les installations et équipements techniques liés aux différents réseaux des services publics ou d'intérêt public : Ils peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite d'emprise publique.

Pour les constructions existantes

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



Le long des cheminements doux, non ouverts à la circulation automobile et quel que soit leur largeur, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

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

Champ d'application :

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

Modalité de calcul des retraits :

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

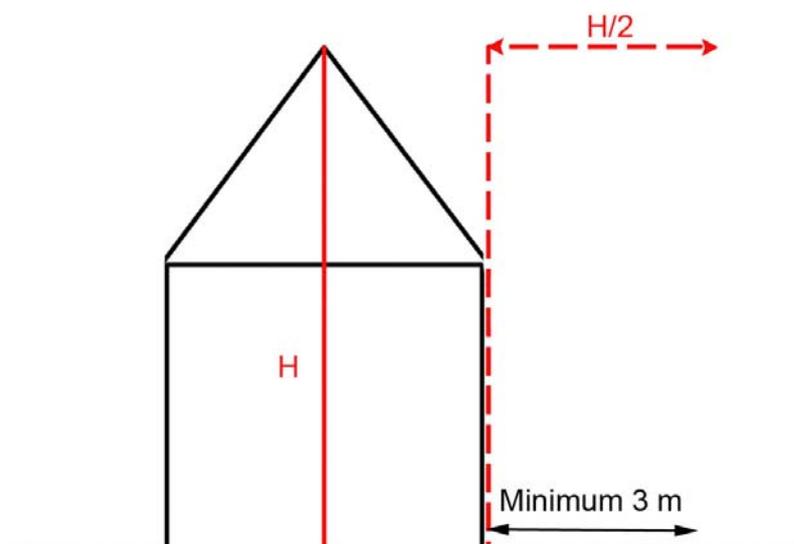
Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur minimum de 1,9 m et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,6 m au-dessus du niveau du sol.

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

Règle générale

Règle d'implantation par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction principale au point de la limite séparative latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.



Toutefois, les constructions peuvent être implantées sur la limite de propriété :

- Lorsqu'il s'agit d'édifier une construction dont la hauteur à l'égout ou à l'acrotère est inférieure à 3.5 m,
- Lorsqu'il s'agit de s'adosser sur un bâtiment existant sur la limite séparative voisine, et dans ce cas, la construction nouvelle doit être d'une hauteur sensiblement équivalente ;
- En cas de projet architectural commun.

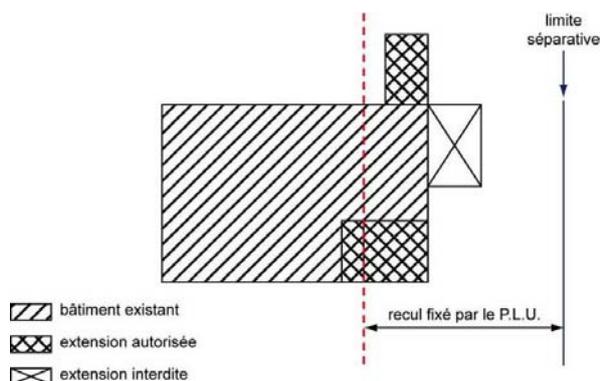
Le nu de la façade des constructions annexes s'implantera sur limite séparative ou avec un recul minimal de 0,50 mètre.

Dispositions particulières

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle fixée dans la règle générale peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

Constructions existantes

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



Pour les installations et équipements techniques liés aux différents réseaux des services publics ou d'intérêt public : Ils peuvent s'implanter en limite ou avec un retrait minimal de 1 mètre.

Pour les travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite.

Ceux-ci pourront être implantés en limite ou avec un retrait.

Cas des cours d'eau

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau.

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

Non réglementé.

Article 9 – U : Emprise au sol

Non réglementé.

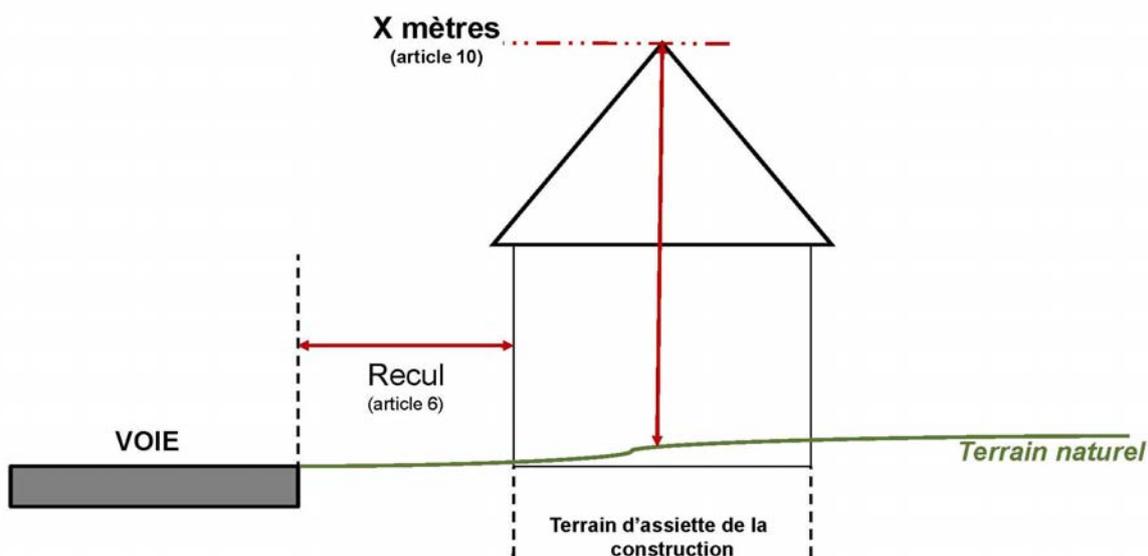
Article 10 – U : Hauteur des constructions

Modalité de calcul :

Les hauteurs de constructions sont mesurées de la façon suivante :

- La hauteur des constructions est mesurée au faîtage ou à l'acrotère à partir d'un point moyen du terrain d'assiette de la construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction de plus de 0,6 m.

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



X = nombre de mètres fixé dans le règlement

Hauteur des constructions :

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

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

Dispositions particulières

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

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

Article 11 – U : Aspect extérieur

11.1 Dispositions générales :

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur, doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

11.2 Interventions sur les constructions existantes

Principes généraux

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine.

Matériaux et aspect des constructions

Les murs ou ouvrages en pierre ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés, dans la mesure du possible et au regard de la nature des travaux envisagés.

Les matériaux bruts destinés à être enduits (parpaing, ...) doivent être enduits. L'enduit doit être teinté.

Les couleurs pour les enduits et peinture des façades doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part, la nature de la construction et d'autre part, les constructions avoisinantes.

Les percements dans les façades doivent être conçus pour préserver une harmonie générale, notamment s'agissant des façades sur voie.

Ravalement

Le ravalement doit permettre de maintenir et de mettre en valeur les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux, dès lors qu'ils ont un intérêt patrimonial. Les murs pignon doivent être traités avec le même soin que les façades principales de la construction.

11.3 Constructions nouvelles et extensions

Principes généraux

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet. L'architecture contemporaine est encouragée lorsqu'elle se distingue par sa valeur créative, par l'usage de matériaux de qualité, le dessin de formes nouvelles ou le respect de l'environnement.

Façades et pignons

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction s'insère dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine. Les pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré, etc...) est interdit.

Toitures

Tous les types de toiture et leur végétalisation sont admis. Le couronnement des constructions, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en harmonie avec les caractéristiques de la construction, en recherchant une harmonie de volumétrie avec les constructions limitrophes.

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

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

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

En cas d'extension, le choix des matériaux de couverture doit garantir une harmonie avec ceux de la couverture de la construction existante.

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

11.4 Clôtures :

Clôture à l'alignement

Ces dispositions concernent les clôtures implantées à l'alignement.

Dans leur conception, les clôtures doivent participer au traitement paysager du front bâti ainsi qu'au caractère végétal le long des voies. Elles peuvent, par exemple, être constituées de haies vives ou taillées, éventuellement doublées d'un mur bahut ou d'une structure grillagée, d'un mur bahut surmonté d'une grille... et doivent s'harmoniser avec les caractéristiques des clôtures des constructions voisines.

Dans tous les cas, leur hauteur, exception faite des éléments de clôture constitutifs du portail, doit être au plus égale à 2 mètres sous réserve de ne pas entraver la visibilité depuis la voie publique.

Les clôtures et portails anciens en maçonnerie ou en fer forgé doivent, dans la mesure du possible, être maintenus et restaurés.

Clôture en limite séparative

Les clôtures végétales doivent être privilégiées pour concourir au maintien et l'amplification du caractère végétal du bourg. Elles peuvent, par exemple, être constituées de haies vives ou taillées, éventuellement doublées d'une structure grillagée. Dans tous les cas, leur hauteur doit être au plus égale à 2 mètres.

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

Article 12 – U : Stationnement

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

Ces règles ne s'imposent pas dans le cas de l'aménagement ou de la transformation de constructions existantes à des fins d'habitations, ni dans le cas d'extensions des constructions existantes, sous condition de ne pas réduire les possibilités de stationnement existantes sur l'unité foncière concernée. Ces règles s'imposent en revanche dans le cadre des changements de destination des bâtiments.

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

12.1 Règles relatives au stationnement des véhicules automobiles

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

Pour les bâtiments à destination de commerce, activités de services, activités des secteurs secondaire et tertiaire, il est exigé la création d'une place de stationnement par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain ou dans son environnement immédiat le nombre de places nécessaire au stationnement des véhicules automobiles, il pourra être fait application des dispositions de l'article L.151-33 du code de l'urbanisme : « Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations, 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. »

12.2 Règles relatives au stationnement des deux roues non motorisés

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

Les normes pour la création des stationnements pour les véhicules non motorisés sont celles du Plan de Déplacements Urbains de Caen la Mer.

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

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'insertion de la construction dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au renforcement de la biodiversité et à la gestion de l'eau pluviale.

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

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

La surface végétalisée doit être au moins égale à **25%** de l'unité foncière. Cette disposition ne s'applique pas aux unités foncières de moins de 4 ares.

La quantification des espaces végétalisés ne comprend pas :

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

La quantification des espaces végétalisés comprend :

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

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

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – U : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

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

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

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

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

Tout nouvel aménagement de voirie doit prévoir les installations nécessaires à une desserte du réseau de communications numériques.

Le raccordement des constructions neuves au réseau de communications numériques doit être prévu.

La zone Uf est une zone urbaine équipée correspondant au domaine ferroviaire.

CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Uf

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

Article 1 – Uf : Occupations et utilisations du sol interdites

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

Dans les secteurs des zones Uf, dans lesquels la profondeur de la nappe phréatique en situation de très hautes eaux, est comprise **entre 0 et 2.5 mètres**, (Cf Pièce E3²), seront interdits :

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

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

Rappels (extraits du rapport de présentation) :

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

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

Le zonage parasismique de la France place la commune de BROUAY en **zone de sismicité « 2 »** (risque faible). Ce zonage implique l'application de règles parasismiques pour les constructions neuves.

Le règlement du PLU rappelle donc que ce classement ne conduit pas à devoir interdire les nouvelles constructions mais soumet les bâtiments, équipements et installations de catégorie III et IV aux règles de construction parasismique (Eurocodes 8).

² La pièce E3 renseigne de la profondeur de la nappe phréatique à la date d'approbation du présent PLU. Cette cartographie de l'aléa pouvant évoluer, le document graphique E3 est donné à titre de référence, mais les données actualisées de la DREAL resteront la meilleure source pour gérer les droits des sols.

Sont admis :

- Les constructions et installations du sol liées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics, et notamment celles nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire, et des transports et à l'accueil de voyageurs,
- Les aires et parcs de stationnement, ouverts au public, sous réserve de recevoir un traitement paysager,
- Les installations classées si elles ne portent pas atteinte à la sécurité et la salubrité publiques ;
- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée et à la création ou à la restructuration de talus plantés.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – Uf : Accès et voiries

3.1 Accès :

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

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

3.2 Voirie :

Les terrains doivent être desservis par des emprises publiques ou des voies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules de collecte des déchets ménagers et assimilés (suivi des dispositions du Cahier de recommandations techniques de Caen la Mer).

Pour les opérations nouvelles de constructions et d'aménagement : les voies nouvelles desservant plus d'un lot doivent avoir une largeur minimum de 5 mètres 50 de chaussée pour les voies à double sens ou de 3m70 pour les voies à sens unique. Lorsqu'elles se terminent en impasse et présentent une longueur de plus de 50 mètres, les voiries doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de secours et de collecte des déchets ménagers puissent faire demi-tour. Dans le cas des impasses de moins de 50 mètres, une plateforme de présentation des déchets devra être prévue à l'entrée de l'impasse (suivi des dispositions du Cahier de recommandations techniques de Caen la Mer pour son dimensionnement et positionnement).

Article 4 – Uf : Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable :

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

4.2 Eaux usées :

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

Les réseaux doivent être séparatifs.

Les autorisations d'urbanisme seront conformes au règlement d'assainissement applicable et seront conditionnées à l'accord de l'autorité compétente en matière d'assainissement des eaux usées : en ce sens, la conception des projets d'aménagement devra être présentée avant tout dépôt de permis d'aménager au service de l'assainissement de l'autorité compétente.

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

4.3 Eaux pluviales :

Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau public doit être privilégiée : à défaut, seul l'excès de ruissellement sera rejeté après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration et/ou la rétention des eaux à l'intérieur des propriétés lorsque les aptitudes du sol ne permettent pas l'infiltration, et d'éviter ainsi la saturation des réseaux.

Le rejet vers le réseau public d'assainissement est limité à un débit de fuite fixé par le service gestionnaire et par les zonages d'assainissement lorsqu'ils existent.

Dans le cas d'une opération aménagement, les dispositifs nécessaires à la rétention des eaux peuvent être conçus à l'échelle de l'ensemble du projet.

4.4 Autres réseaux

Les branchements privés à créer doivent être enterrés.

Article 5 – Uf : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Champ d'application :

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

Alignement

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

Modalités de calcul des reculs

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

Règle générale

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

Dispositions particulières

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle fixée dans la règle générale peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

Pour les installations et équipements techniques liés aux différents réseaux des services publics ou d'intérêt public : Les dispositions de l'article Uf6 ne s'appliquent pas.

Le long des cheminements doux, non ouverts à la circulation automobile et quel que soit leur largeur, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

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

Champ d'application :

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

Modalité de calcul des retraits :

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

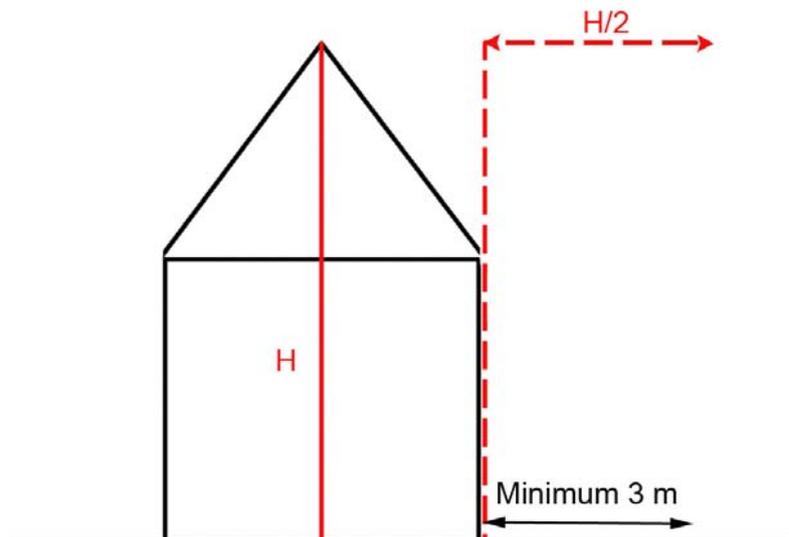
Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur minimum de 1,9 m et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,6 m au-dessus du niveau du sol.

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

Règle générale

Règle d'implantation par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction principale au point de la limite séparative latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.



Le nu de la façade des constructions annexes s'implantera sur limite séparative ou avec un recul minimal de 0,50 mètre.

Dispositions particulières

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle fixée dans la règle générale peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

Pour les installations et équipements techniques liés aux différents réseaux des services publics ou d'intérêt public : Les dispositions de l'article Uf7 ne s'appliquent pas.

Pour les travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite.

Ceux-ci pourront être implantés en limite ou avec un retrait.

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

Non réglementé.

Article 9 – Uf : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – Uf : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de services publics n'est pas réglementée.

Article 11 – Uf: Aspect extérieur**11.1 Dispositions générales :**

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur, doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

11.2 Constructions nouvelles et extensions**Principes généraux**

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet. L'architecture contemporaine est encouragée lorsqu'elle se distingue par sa valeur créative, par l'usage de matériaux de qualité, le dessin de formes nouvelles ou le respect de l'environnement.

Façades et pignons

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction s'insère dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine. Les pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré, etc...) est interdit.

Toitures

Tous les types de toiture et leur végétalisation sont admis. Le couronnement des constructions, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en harmonie avec les caractéristiques de la construction, en recherchant une harmonie de volumétrie avec les constructions limitrophes.

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

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

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

11.3 Clôtures :

Dans tous les cas, leur hauteur ne doit pas entraver la visibilité depuis la voie publique.

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

Article 12 – Uf : Stationnement

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

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

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'insertion de la construction dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au renforcement de la biodiversité et à la gestion de l'eau pluviale.

Des ensembles végétaux devront être réalisés autour des aires de stockage et des installations techniques.

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

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, inscrits au document graphique dénommé "plan de zonage", sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme qui précise qu'est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les coupes et abattages sont soumis à autorisation préalable.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – Uf : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

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

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

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

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

Tout nouvel aménagement de voirie doit prévoir les installations nécessaires à une desserte du réseau de communications numériques.

Le raccordement des constructions neuves au réseau de communications numériques doit être prévu.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU

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

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

- Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publiques, ou au caractère résidentiel de la zone ;
- Les constructions à destination d'industrie et à destination d'entrepôt ;
- Les projets commerciaux de plus de 300 m² de surface de vente ;
- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - o Les casses automobiles,
 - o Les terrains de camping et de caravanage,
 - o Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
 - o Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules,
 - o Les abris de fortune
 - o L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'implantation de constructions ou installations nouvelles liées à l'exploitation agricole et/ou à l'élevage.

Dans les secteurs des zones 1AU, dans lesquels la profondeur de la nappe phréatique en situation de très hautes eaux, est comprise **entre 0 et 2.5 mètres**, (Cf Pièce E3³), seront interdits :

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

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

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

2.1 Conditions générales d'urbanisation :

Les occupations et utilisations du sol peuvent être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone :

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

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

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

2.2 Occupations et utilisations du sol admises dans les secteurs :

Rappels (extraits du rapport de présentation) :

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

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

Le zonage parasismique de la France place la commune de BROUAY en **zone de sismicité « 2 »** (risque faible). Ce zonage implique l'application de règles parasismiques pour les constructions neuves.

Le règlement du PLU rappelle donc que ce classement ne conduit pas à devoir interdire les nouvelles constructions mais soumet les bâtiments, équipements et installations de catégorie III et IV aux règles de construction parasismique (eurocodes 8).

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

- Les constructions et installations du sol liées à l'habitation, au commerce et activités de services, aux équipements d'intérêt collectif et de services publics, et aux activités des secteurs secondaires ou tertiaires compatibles avec le caractère résidentiel de la zone urbaine,
- Les aires et parcs de stationnement, ouverts au public, sous réserve de recevoir un traitement paysager,
- Les installations classées si elles ne portent pas atteinte à la sécurité et la salubrité publiques ;
- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée et à la création ou à la restructuration de talus plantés.
- Les aires de jeux et de sports (non motorisés), et les espaces verts ouverts au public.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – 1AU : Accès et voiries

3.1 Accès :

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

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

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

3.2 Voirie :

Les terrains doivent être desservis par des emprises publiques ou des voies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules de collecte des déchets ménagers et assimilés (suivi des dispositions du Cahier de recommandations techniques de Caen la Mer).

En outre, les voies nouvelles doivent être conçues pour faciliter les circulations douces (piétons, vélos...) dans des conditions optimales et s'intégrer à l'organisation du tissu urbain et au maillage général des voies.

En outre, dans les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, les voies nouvelles et les espaces publics doivent, dans leur tracé, leur caractéristique et leur fonction être compatibles avec ces orientations (pièce C du dossier du PLU).

Les voies nouvelles desservant plus d'un lot doivent avoir une largeur minimum de 5 mètres 50 de chaussée pour les voies à double sens ou de 3m70 pour les voies à sens unique. Lorsqu'elles se terminent en impasse et présentent une longueur de plus de 50 mètres, les voiries doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de secours et de collecte des déchets ménagers puissent faire demi-tour. Dans le cas des impasses de moins de 50 mètres, une plateforme de présentation des déchets devra être prévue à l'entrée de l'impasse.

Article 4 – 1AU : Desserte par les réseaux

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

4.1 Eau potable :

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

4.2 Eaux usées :

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

Les réseaux doivent être séparatifs.

Les autorisations d'urbanisme seront conformes au règlement d'assainissement applicable et seront conditionnées à l'accord de l'autorité compétente en matière d'assainissement des eaux usées : en ce sens, la conception des projets d'aménagement devra être présentée avant tout dépôt de permis d'aménager au service de l'assainissement de l'autorité compétente.

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

4.3 Eaux pluviales :

Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau public doit être privilégiée : à défaut, seul l'excès de ruissellement sera rejeté après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration et/ou la rétention des eaux à l'intérieur des propriétés lorsque les aptitudes du sol ne permettent pas l'infiltration, et d'éviter ainsi la saturation des réseaux.

Le rejet vers le réseau public d'assainissement est limité à un débit de fuite fixé par le service gestionnaire et par les zonages d'assainissement lorsqu'ils existent.

Dans le cas d'une opération aménagement, les dispositifs nécessaires à la rétention des eaux peuvent être conçus à l'échelle de l'ensemble du projet.

4.4 Autres réseaux

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

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

4.5 Dispositions permettant la collecte des déchets

Les constructions, à l'exception des maisons individuelles au sens du code de la construction et de l'habitation, doivent comporter des locaux ou dispositifs (abris couverts, bornes enterrées...) pour le stockage des déchets.

Ces installations doivent être suffisamment dimensionnées de manière à recevoir tous les récipients nécessaires à la collecte des déchets et être facilement accessibles depuis la voie de desserte.

Les autorisations d'urbanisme seront conditionnées à l'accord de l'autorité compétente en matière de collecte de déchets ménagers et assimilés.

Article 5 – 1AU : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Champ d'application :

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

Alignement

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

Modalités de calcul des reculs

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

Règle générale

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

Dispositions particulières

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle fixée dans la règle générale peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

Pour les installations et équipements techniques liés aux différents réseaux des services publics ou d'intérêt public : Ils peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite d'emprise publique.

Le long des cheminements doux, non ouverts à la circulation automobile et quel que soit leur largeur, les constructions peuvent s'implanter en limite ou en retrait.

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

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

Modalité de calcul des retraits :

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

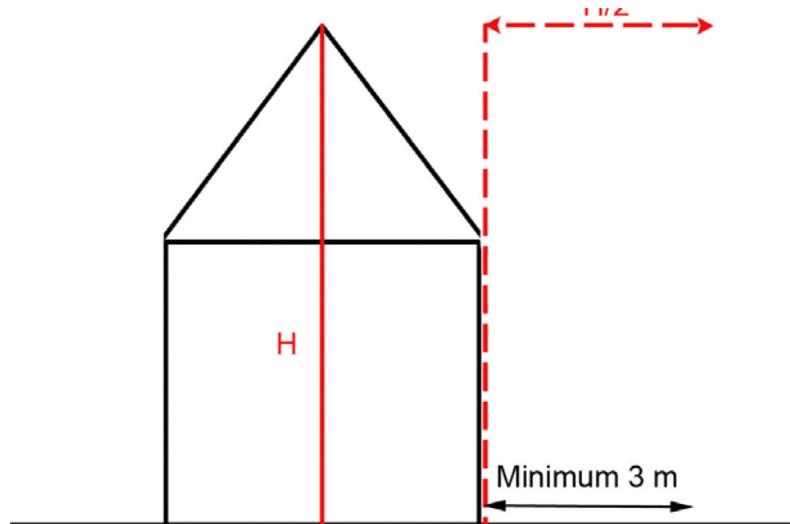
Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les terrasses accessibles ne disposant pas d'un mur écran d'une hauteur minimum de 1,9 m et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,6m au-dessus du niveau du sol.

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

Règle générale

Règle d'implantation par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction principale au point de la limite séparative latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.



Toutefois, les constructions peuvent être implantées sur la limite de propriété :

- Lorsqu'il s'agit d'édifier une construction dont la hauteur à l'égout ou à l'acrotère est inférieure à 3,5 m,
- Lorsqu'il s'agit de s'adosser sur un bâtiment existant sur la limite séparative voisine, et dans ce cas, la construction nouvelle doit être d'une hauteur sensiblement équivalente ;
- En cas de projet architectural commun.

Le nu de la façade des constructions annexes s'implantera sur limite séparative ou avec un recul minimal de 0,50 mètre.

Dispositions particulières

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle fixée dans la règle générale peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

Pour les installations et équipements techniques liés aux différents réseaux des services publics ou d'intérêt public : Ils peuvent s'implanter en limite ou avec un retrait minimal de 1 mètre.

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

Non réglementé.

Article 9 – 1AU : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – 1AU : Hauteur des constructions

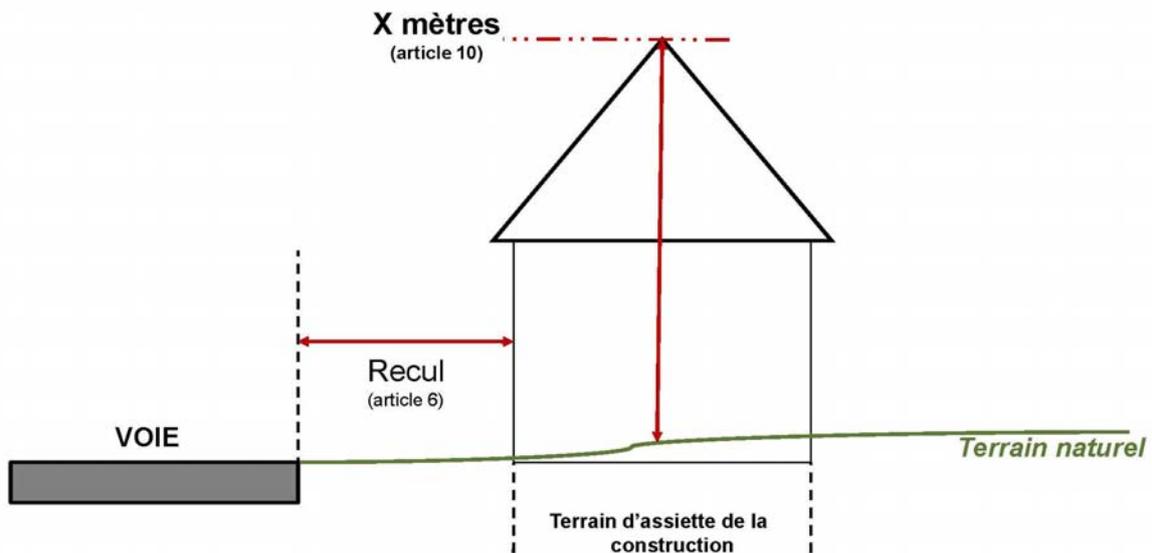
Modalité de calcul :

Les hauteurs de constructions sont mesurées de la façon suivante :

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

Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction de plus de 0,6 m.

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



X = nombre de mètres fixé dans le règlement

Hauteur des constructions :

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

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

Dispositions particulières

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

Article 11 – 1AU : Aspect extérieur :

11.1 Dispositions générales :

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur, doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

11.2 Constructions nouvelles et extensions

Principes généraux

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet. L'architecture contemporaine est encouragée lorsqu'elle se distingue par sa valeur créative, par l'usage de matériaux de qualité, le dessin de formes nouvelles ou le respect de l'environnement.

Façades et pignons

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction s'insère dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine. Les pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré, etc...) est interdit.

Toitures

Tous les types de toiture et leur végétalisation sont admis. Le couronnement des constructions, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en harmonie avec les caractéristiques de la construction, en recherchant une harmonie de volumétrie avec les constructions limitrophes.

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

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

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

En cas d'extension, le choix des matériaux de couverture doit garantir une harmonie avec ceux de la couverture de la construction existante.

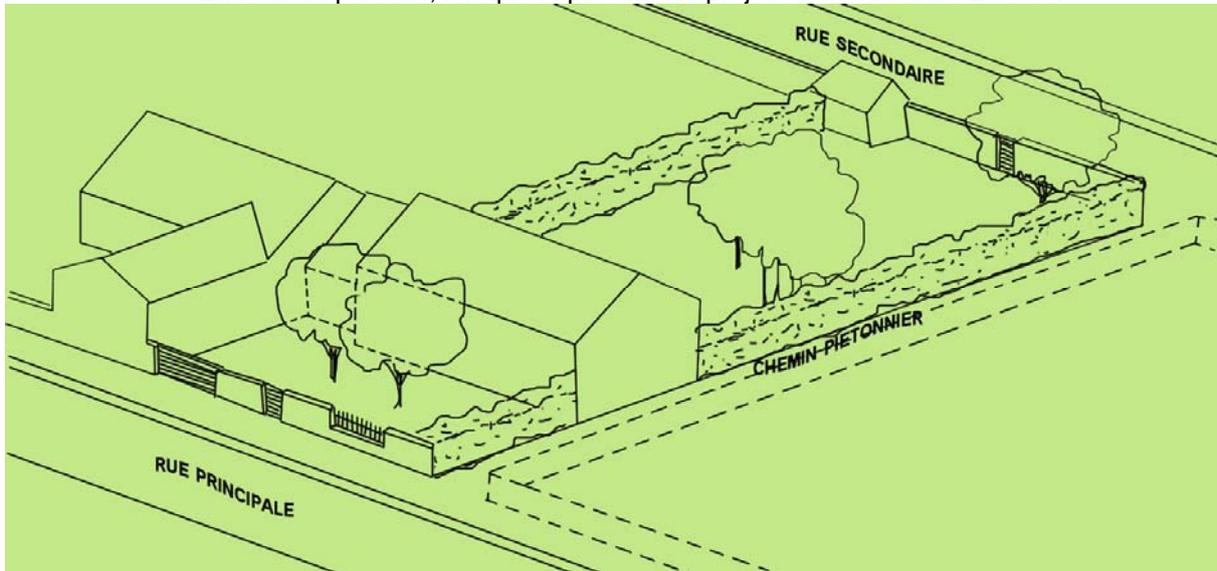
Les panneaux solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture, en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

11.3 Clôtures :

Les hauteurs des clôtures

En bordure des emprises publiques, la hauteur maximale d'une clôture est de 1,5 m. Des hauteurs plus importantes, sans toutefois dépasser 2 m et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, pourront être autorisées dans les cas suivants :

- En bordure des chemins piétonniers ;
- En bordure des espaces publics non ouverts à la circulation automobile ;
- En fond de parcelle, lorsque la parcelle du projet est située entre 2 voies.



En limite séparative, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m.

La composition des clôtures :

En limite d'emprise publique, ouverte à la circulation automobile :

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

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

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

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, le traitement des clôtures en limite d'emprise publique devra faire l'objet de prescriptions précises inscrites dans le règlement de lotissement ou d'un projet inséré au plan d'aménagement en vue de favoriser l'homogénéité de l'opération.

Dans leur conception, les clôtures éventuelles doivent participer au traitement paysager du front bâti ainsi qu'au caractère végétal le long des voies. Elles peuvent, par exemple, être constituées de haies vives ou taillées, éventuellement doublées d'un mur bahut ou d'une structure grillagée, d'un mur bahut surmonté d'une grille...

En limite d'espaces publics non ouverts à la circulation automobile (espaces libres et paysagers – sentes piétonnes – etc...) :

Les clôtures seront constituées par des haies composées d'essences locales doublées ou non d'un grillage sombre.

En limite séparative :

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

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

Article 12 – 1AU : Stationnement :

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

Ces règles ne s'imposent pas dans le cas de l'aménagement ou de la transformation de constructions existantes à des fins d'habitations, ni dans le cas d'extensions des constructions existantes, sous condition de ne pas réduire les possibilités de stationnement existantes sur l'unité foncière concernée. Ces règles s'imposent en revanche dans le cadre des changements de destination des bâtiments.

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

12.1 Règles relatives au stationnement des véhicules automobiles

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

Pour les bâtiments à destination de commerce, activités de services, activités des secteurs secondaire et tertiaire, il est exigé la création d'une place de stationnement par tranche entamée de 80 m² de surface de plancher.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain ou dans son environnement immédiat le nombre de places nécessaire au stationnement des véhicules automobiles, il pourra être fait application des dispositions de l'article L.151-33 du code de l'urbanisme : « Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations, 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. »

12.2 Règles relatives au stationnement des deux roues non motorisés :

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

Les normes pour la création des stationnements privés pour les véhicules non motorisés sont celles du Plan de Déplacements Urbains de Caen la Mer.

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

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

Espaces libres et plantations

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

Sur l'emprise publique du projet, il est imposé une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco aménageables : cette part représentera au minimum 5% de la superficie totale de l'opération d'ensemble.

Sur les parcelles privées, la surface végétalisée doit être au moins égale à **25 %** de l'unité foncière. Cette disposition ne s'applique pas aux unités foncières de moins de 4 ares.

La quantification des espaces végétalisés ne comprend pas :

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

La quantification des espaces végétalisés comprend :

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

Les parcelles seront plantées d'arbres de moyenne ou basse tige à raison d'un arbre au moins par tranche entamée de 400 m² de terrain.

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

Les aires et parcs de stationnement, ouverts au public, devront recevoir un traitement paysager.

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

Gestion des déchets

Les recommandations techniques de Caen la mer sur l'aménagement des locaux à déchets sont détaillées dans le Cahier de recommandations Techniques pour une meilleure prise en compte des déchets ménagers et assimilés dans les projets d'aménagement et d'urbanisme.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

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

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

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

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

Tout nouvel aménagement de voirie doit prévoir les installations nécessaires à une desserte du réseau de communications numériques.

Le raccordement des constructions neuves au réseau de communications numériques doit être prévu.

CHAPITRE 2 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU

Cette zone à caractère naturel est destinée au développement futur de l'urbanisation de la commune.

Elle sera destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitat, ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités qui sont compatibles avec le caractère principalement résidentiel de la zone.

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

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

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

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

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

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

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – 2AU : Accès et voiries

Non réglementé.

Article 4 – 2AU : Desserte par les réseaux

Non réglementé.

Article 5 – 2AU : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Règles d'implantation

Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement ou en retrait. Le retrait est d'une distance minimale de 1 mètre.

Ne sont pas concernés par les dispositions du présent article :

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

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

Règles d'implantation :

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

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

Non réglementé.

Article 9 – 2AU : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 – 2AU : Hauteur des constructions

Non réglementé.

Article 11 – 2AU : Aspect extérieur :

Non réglementé.

Article 12 – 2AU : Stationnement :

Non réglementé.

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

Non réglementé.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

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

Article 1 – A : Occupations et utilisations du sol interdites

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

Dans les secteurs de débordement de nappes, localisés sur le document graphique E3, seront interdites :

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

Dans les secteurs des zones A, dans lesquels la profondeur de la nappe phréatique en situation de très hautes eaux, est comprise **entre 0 et 2.5 mètres**, (Cf Pièce E3⁴), seront interdits :

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

Dans les territoires humides identifiés sur le plan de zonage (Cf. Pièce E3), sont interdites toute occupation du sol ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (notamment les remblais et les déblais).

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

Rappels (extraits du rapport de présentation) :

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

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

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

Le zonage parasismique de la France place la commune de BROUAY en **zone de sismicité « 2 »** (risque faible). Ce zonage implique l'application de règles parasismiques pour les constructions neuves.

Le règlement du PLU rappelle donc que ce classement ne conduit pas à devoir interdire les nouvelles constructions mais soumet les bâtiments, équipements et installations de catégorie III et IV aux règles de construction parasismique (eurocodes 8).

Sont admis :

- Les constructions et installations liées et nécessaires au fonctionnement de l'activité des exploitations agricoles et forestières, dans la mesure où elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage. Les installations classées, le cas échéant, sont visées par cet alinéa ;
- Les constructions destinées à l'habitation sous les conditions cumulatives suivantes :
 - qu'elles soient situées à proximité des bâtiments agricoles existants ou projetés ;
 - que la présence de l'agriculteur soit indispensable au bon fonctionnement de l'activité agricole.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent atteinte ni à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ni au caractère de la zone.
- Les abris pour animaux (hors activité agricole principale) et les autres annexes des constructions à usage d'habitation existantes, implantées en zone A, sont autorisées à condition
 - ✓ Que la hauteur au faîtage des annexes soit inférieure ou égale à 6 m, ou à 3 m à l'acrotère en cas de toitures terrasses ;
 - ✓ Que l'annexe n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 30% de la surface des unités foncières de moins de 1000 m² et à 25% de la surface des unités foncières supérieures à 1000 m², et sous réserve que l'emprise au sol de l'annexe soit limitée à 50 m² ;
 - ✓ Que la densité de l'ensemble des constructions soit limitée à un maximum de 0.30 pour les unités foncières de moins de 1000 m² (rapport entre la surface de plancher globale et la surface de l'unité foncière) et à un maximum de 0.2 lorsque la surface de l'unité foncière est supérieure, jusqu'à concurrence d'une surface de plancher maximale de 800 m².

Les annexes créées après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformées en nouveaux logements.

- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes, et légalement implantées en zone A, sont autorisées à condition :
 - Que la hauteur au faîtage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 6 m à l'acrotère en cas de toitures terrasses ;
 - Que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher ou de l'emprise au sol de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100 m², l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher ou de l'emprise au sol de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher ou de l'emprise au sol totale de 130 m² (Dans le cadre d'une construction générant une surface de plancher et une emprise au sol, la solution la plus favorable au pétitionnaire peut être retenues) ;
 - Que la densité de l'ensemble des constructions soit limitée à un maximum de 0.30 pour les unités foncières de moins de 1000 m² (rapport entre la surface de plancher globale et la surface de l'unité foncière) et à un maximum de 0.2 lorsque la surface de l'unité foncière est supérieure jusqu'à concurrence d'une surface de plancher maximale de 800 m².

- L'adaptation et la réfection des constructions existantes, dans le respect des éléments architecturaux traditionnels (s'ils existent) ;
- Les changements de destination des bâtiments repérés sur les documents graphiques du PLU, au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site – Les changements de destination se feront à la faveur de la destination « habitation » (sous-destination : logement, hébergement) et/ou de la destination « commerce et activité de service » (sous-destinations visées : activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle – hébergement hôtelier et touristique – artisanat et commerce de détail) ;
- La reconstruction à l'identique après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié ;
- Les travaux nécessaires à l'aménagement et l'entretien des cheminements piétons, cyclistes et équestres existants ou à créer.
- La création d'étangs, sous réserve de respecter la réglementation en vigueur applicables aux plans d'eau ;
- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée, à la restructuration et/ou à la création de talus plantés.

Dans les secteurs prédisposés aux mouvements de terrain (Cf. Pièce E3), l'obtention d'une autorisation d'urbanisme sera conditionnée par la production d'une étude géotechnique à la parcelle, réalisée par un bureau d'études spécialisé.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – A : Accès et voiries

3.1 Accès :

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

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

3.2 Voirie :

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

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

Article 4 – A : Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable :

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

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

4.2 Eaux usées :

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

Les autorisations d'urbanisme seront conformes au règlement d'assainissement applicable et seront conditionnées à l'accord de l'autorité compétente en matière d'assainissement des eaux usées : en ce sens, la conception des projets d'aménagement devra être présentée avant tout dépôt de permis d'aménager au service de l'assainissement de l'autorité compétente.

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

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

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

4.3 Eaux pluviales :

Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau public doit être privilégiée : à défaut, seul l'excès de ruissellement sera rejeté après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration et/ou la rétention des eaux à l'intérieur des propriétés lorsque les aptitudes du sol ne permettent pas l'infiltration, et d'éviter ainsi la saturation des réseaux.

Le rejet vers le réseau public d'assainissement, s'il existe, est limité à un débit de fuite fixé par le service gestionnaire et par les zonages d'assainissement lorsqu'ils existent.

4.4 Autres réseaux

Les branchements privés à créer doivent être enterrés.

Article 5 – A : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Champ d'application :

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

Alignement

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

Modalités de calcul des reculs

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

Règle générale

Les constructions, annexes et extensions autres qu'à usage d'habitation doivent être implantées en retrait. Le retrait est d'une distance minimale de 10 mètres.

Les constructions, annexes et extensions à usage d'habitation doivent être implantées sur limite ou en retrait. Le retrait est d'une distance minimale de 5 mètres. Aussi, les annexes des constructions d'habitations existantes, à l'exception des abris pour animaux (hors activité agricole principale), seront entièrement implantées à l'intérieure d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.

Dispositions particulières

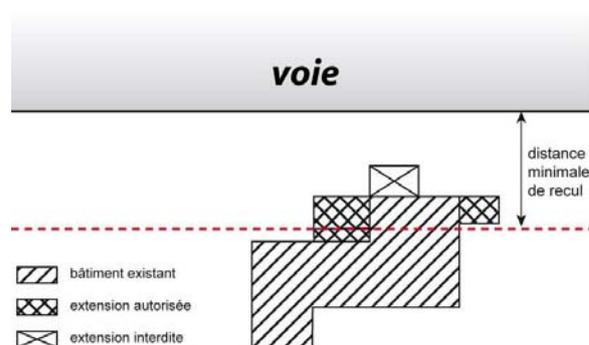
Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle fixée dans la règle générale peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

Pour les installations et équipements techniques liés aux différents réseaux des services publics ou d'intérêt public : Ils peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimal de 2 mètres par rapport à la limite d'emprise publique.

Le long des cheminements doux, non ouverts à la circulation automobile et quel que soit leur largeur, les constructions peuvent s'implanter en limite ou en retrait.

Pour les constructions existantes

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



Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment totalement ou partiellement détruit par accident.

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

Champ d'application :

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

Modalité de calcul des retraits :

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

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

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

Règles générales :

Les constructions, annexes et extensions à usage autre que l'habitation sont implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 4 mètres.

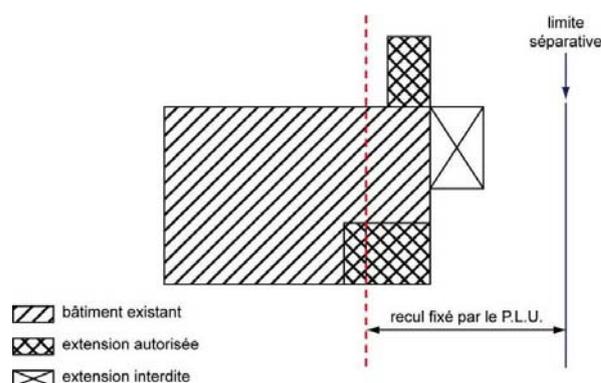
Les constructions, annexes et extensions à usage d'habitation peuvent s'implanter sur limite ou en retrait des limites séparatives, latérales et de fond de l'unité foncière. Ce retrait doit être au moins égal à 4 mètres.

Dispositions particulières

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle fixée dans la règle générale peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

Constructions existantes

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



Pour les installations et équipements techniques liés aux différents réseaux des services publics ou d'intérêt public : ils peuvent s'implanter en limite ou avec un retrait minimal de 1 mètre.

Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment totalement ou partiellement détruit par accident.

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

Non réglementé.

Article 9 – A : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions, annexes et extensions à usage d'habitation est limitée à 30% de la surface des unités foncières de moins de 1000 m² et à 25% de la surface des unités foncières supérieures à 1000 m².

L'emprise au sol des constructions, annexes et extensions à usage autre n'est pas réglementée.

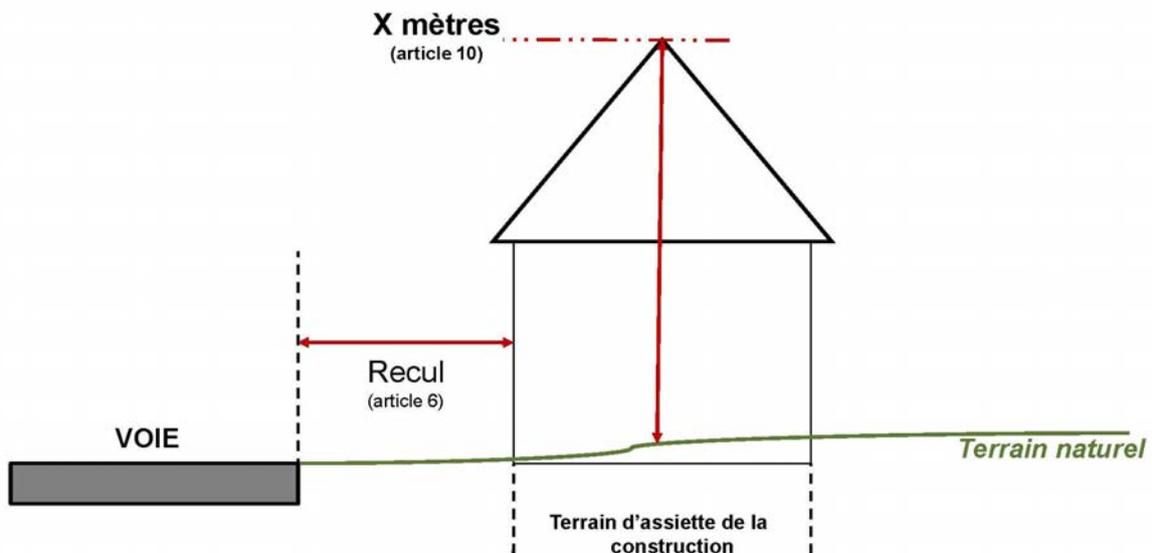
Article 10 – A : Hauteur des constructions

Modalité de calcul :

Les hauteurs de constructions sont mesurées de la façon suivante :

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

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



X = nombre de mètres fixé dans le règlement

Hauteur des constructions :

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

Constructions à usage autre que l'habitation :

Il n'est pas fixé de hauteur pour ces constructions.

Constructions à usage d'habitation :

La hauteur maximale des constructions au faîtage est fixée à 9 mètres.

La hauteur maximale mesurée à l'acrotère est fixée à 7 mètres.

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

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

Dispositions particulières

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

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

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

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur, doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

11.2 Interventions sur les constructions existantes**Principes généraux**

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine.

Matériaux et aspect des constructions

Les murs ou ouvrages en pierre ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés, dans la mesure du possible et au regard de la nature des travaux envisagés.

Les matériaux bruts destinés à être enduits (parpaing, ...) doivent être enduits. L'enduit doit être teinté.

Les couleurs pour les enduits et peinture des façades doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part, la nature de la construction et d'autre part, les constructions avoisinantes.

Les percements dans les façades doivent être conçus pour préserver une harmonie générale, notamment s'agissant des façades sur voie.

Ravalement

Le ravalement doit permettre de maintenir et de mettre en valeur les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux, dès lors qu'ils ont un intérêt patrimonial. Les murs pignon doivent être traités avec le même soin que les façades principales de la construction.

11.3 Constructions nouvelles et extensions

Principes généraux

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet. L'architecture contemporaine est encouragée lorsqu'elle se distingue par sa valeur créative, par l'usage de matériaux de qualité, le dessin de formes nouvelles ou le respect de l'environnement.

Façades et pignons

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction s'insère dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine. Les pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré, etc...) est interdit, à l'exception des soubassements des bâtiments agricoles.

Toitures

Tous les types de toiture et leur végétalisation sont admis. Le couronnement des constructions, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en harmonie avec les caractéristiques de la construction, en recherchant une harmonie de volumétrie avec les constructions limitrophes.

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

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

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

En cas d'extension, le choix des matériaux de couverture doit garantir une harmonie avec ceux de la couverture de la construction existante.

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

Prescriptions spécifiques aux bâtiments agricoles

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

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

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

11.4 Clôtures :

Clôture à l'alignement

Ces dispositions concernent les clôtures implantées à l'alignement.

Dans tous les cas, leur hauteur, exception faite des éléments de clôture constitutifs du portail, doit être au plus égale à 2 mètres sous réserve de ne pas entraver la visibilité depuis la voie publique.

Les clôtures et portails anciens en maçonnerie ou en fer forgé doivent, dans la mesure du possible, être maintenus et restaurés.

Clôture en limite séparative

Les clôtures végétales doivent être privilégiées pour concourir au maintien et l'amplification du caractère bocager du territoire. Elles peuvent, par exemple, être constituées de haies vives ou taillées, éventuellement doublées d'une structure grillagée. Dans tous les cas, leur hauteur doit être au plus égale à 2 mètres.

La conception des clôtures doit permettre le passage d'animaux terrestres de petite taille (hérisson, fouine...).

Article 12 – A : Stationnement :

Pour les nouvelles constructions à usage de logement, ainsi que dans le cadre des changements de destination des bâtiments repérés sur le document graphique, le nombre de place de stationnement exigé, par logement, est de deux places au minimum, quelque soit la surface de plancher.

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

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

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

Espaces libres et plantations

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

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

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

Les éléments de paysage identifiés

Les éléments de paysage repérés au document graphique dénommé "plan de zonage" sont protégés au titre de l'article L.151-23° du Code de l'Urbanisme pour leur qualité paysagère ou écologique. Ils sont à préserver, à requalifier ou à mettre en valeur.

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément du paysage identifié, en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à une autorisation préalable. Cette mesure s'applique à la suppression définitive d'éléments bocagers et non à la gestion courante des haies (recepape, balivage...). La destruction d'un élément du paysage identifié pourra être autorisée pour les raisons suivantes :

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

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

Conditions des mesures compensatoires :

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

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, inscrits au document graphique dénommé "plan de zonage", sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme qui précise qu'est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les coupes et abattages sont soumis à autorisation préalable.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – A : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

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

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

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

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

Non réglementé.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

La zone N correspond aux espaces à dominante naturelle, protégés en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, ou en raison de l'existence de risque naturel.

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

Article 1 – N : Occupations et utilisations du sol interdites

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

Dans les secteurs de débordement de nappes, localisés sur le document graphique E3, seront interdites :

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

Dans les secteurs des zones N, dans lesquels la profondeur de la nappe phréatique en situation de très hautes eaux, est comprise **entre 0 et 2.5 mètres**, (Cf Pièce E3⁵), seront interdits :

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

Dans les territoires humides identifiés sur le plan de zonage (Cf. Pièce E3), sont interdites toute occupation du sol ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides (notamment les remblais et les déblais).

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

Rappels (extraits du rapport de présentation) :

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

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

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

Le zonage parasismique de la France place la commune de BROUAY en **zone de sismicité « 2 »** (risque faible). Ce zonage implique l'application de règles parasismiques pour les constructions neuves.

Le règlement du PLU rappelle donc que ce classement ne conduit pas à devoir interdire les nouvelles constructions mais soumet les bâtiments, équipements et installations de catégorie III et IV aux règles de construction parasismique (Eurocodes 8).

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

- Les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole et/ou forestière, sous réserve de ne pas porter atteinte par leur nature ou leur ampleur aux qualités du site, et sous réserve de ne pas excéder 30 m² d'emprise au sol par unité foncière ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent atteinte ni à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ni au caractère de la zone.
- Les travaux nécessaires à l'aménagement et l'entretien des cheminements piétons, cyclistes et équestres existants ou à créer.
- Les abris pour animaux (hors activité agricole principale) et les autres annexes des constructions à usage d'habitation existantes, implantées en zone N, sont autorisées à condition
 - ✓ Que la hauteur au faîtage des annexes soit inférieure ou égale à 6 m, ou à 3 m à l'acrotère en cas de toitures terrasses ;
 - ✓ Que l'annexe n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 30% de la surface des unités foncières de moins de 1000 m² et à 25% de la surface des unités foncières supérieures à 1000 m², et sous réserve que l'emprise au sol de l'annexe soit limitée à 50 m² ;
 - ✓ Que la densité de l'ensemble des constructions soit limitée à un maximum de 0.30 pour les unités foncières de moins de 1000 m² (rapport entre la surface de plancher globale et la surface de l'unité foncière) et à un maximum de 0.2 lorsque la surface de l'unité foncière est supérieure, jusqu'à concurrence d'une surface de plancher maximale de 800 m².

Les annexes créées après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformées en nouveaux logements.

- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes, et légalement implantées en zone N, sont autorisées à condition :
 - Que la hauteur au faîtage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 6 m à l'acrotère en cas de toitures terrasses ;
 - Que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher ou de l'emprise au sol de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100 m², l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher ou de l'emprise au sol de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher ou de l'emprise au sol totale de 130 m² (Dans le cadre d'une construction générant une surface de plancher et une emprise au sol, la solution la plus favorable au pétitionnaire peut être retenues) ;
 - Que la densité de l'ensemble des constructions soit limitée à un maximum de 0.30 pour les unités foncières de moins de 1000 m² (rapport entre la surface de plancher globale et la surface de l'unité foncière) et à un maximum de 0.2 lorsque la surface de l'unité foncière est supérieure jusqu'à concurrence d'une surface de plancher maximale de 800 m².

- L'adaptation et la réfection des constructions existantes, dans le respect des éléments architecturaux traditionnels (s'ils existent) ;
- La création d'étangs, sous réserve de respecter la réglementation en vigueur applicables aux plans d'eau ;
- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée et à la création/restructuration de talus plantés.

Dans les secteurs prédisposés aux mouvements de terrain (Cf. Pièce E3), l'obtention d'une autorisation d'urbanisme sera conditionnée par la production d'une étude géotechnique à la parcelle, réalisée par un bureau d'études spécialisé.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – N : Accès et voiries

3.1 Accès :

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

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

3.2 Voirie :

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

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

Article 4 – N : Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable :

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

4.2 Eaux usées :

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

Les autorisations d'urbanisme seront conformes au règlement d'assainissement applicable et seront conditionnées à l'accord de l'autorité compétente en matière d'assainissement des eaux usées : en ce sens, la conception des projets d'aménagement devra être présentée avant tout dépôt de permis d'aménager au service de l'assainissement de l'autorité compétente.

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

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

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

4.3 Eaux pluviales :

Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau public doit être privilégiée : à défaut, seul l'excès de ruissellement sera rejeté après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration et/ou la rétention des eaux à l'intérieur des propriétés lorsque les aptitudes du sol ne permettent pas l'infiltration, et d'éviter ainsi la saturation des réseaux.

Le rejet vers le réseau public d'assainissement, s'il existe, est limité à un débit de fuite fixé par le service gestionnaire et par les zonages d'assainissement lorsqu'ils existent.

4.4 Autres réseaux

Les branchements privés à créer doivent être enterrés.

Article 5 – N : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

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

Champ d'application :

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

Alignement

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

Modalités de calcul des reculs

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

Règle générale

Les constructions, annexes et extensions autres qu'à usage d'habitation doivent être implantées en retrait. Le retrait est d'une distance minimale de 5 mètres.

Les constructions, annexes et extensions à usage d'habitation doivent être implantées à l'alignement ou en retrait. Le retrait est d'une distance minimale de 5 mètres. Aussi, les annexes des constructions d'habitations existantes, à l'exception des abris pour animaux (hors activité agricole principale), seront entièrement implantées à l'intérieure d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.

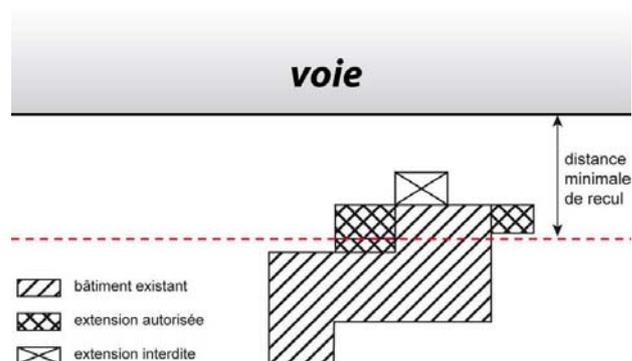
Dispositions particulières

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle fixée dans la règle générale peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

Pour les installations et équipements techniques liés aux différents réseaux des services publics ou d'intérêt public : Ils peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul minimal de 2 mètres par rapport à la limite d'emprise publique.

Pour les constructions existantes

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



Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment totalement ou partiellement détruit par accident.

Le long des cheminements doux, non ouverts à la circulation automobile et quel que soit leur largeur, les constructions peuvent s'implanter en retrait.

Cas des cours d'eau : Toute construction ou installation doit être édifée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau.

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

Champ d'application :

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

Modalité de calcul des retraits :

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

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

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

Règles d'implantation :

Les constructions, annexes et extensions autres qu'à usage d'habitation sont implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à 4 mètres.

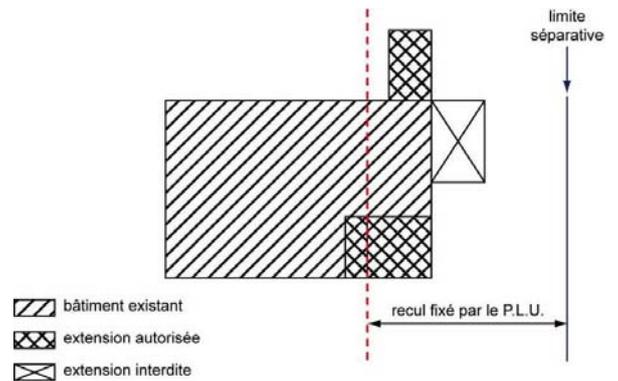
Les constructions, annexes et extensions à usage d'habitation peuvent s'implanter sur limite ou en retrait des limites séparatives, latérales et de fond de l'unité foncière. Ce retrait doit être au moins égal à 4 mètres.

Dispositions particulières

Dans l'objectif d'une meilleure intégration du projet à son environnement, une implantation différente de celle fixée dans la règle générale peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

Constructions existantes

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



Pour les installations et équipements techniques liés aux différents réseaux des services publics ou d'intérêt public : ils peuvent s'implanter en limite ou avec un retrait minimal de 1 mètre.

Cas des cours d'eau : Toute construction ou installation doit être édifée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment totalement ou partiellement détruit par accident.

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

Non réglementé.

Article 9 – N : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions, annexes et extensions à usage d'habitation est limitée à 30% de la surface des unités foncières de moins de 1000 m² et à 25% de la surface des unités foncières supérieures à 1000 m².

L'emprise au sol des constructions, annexes et extensions à usage autre n'est pas réglementée.

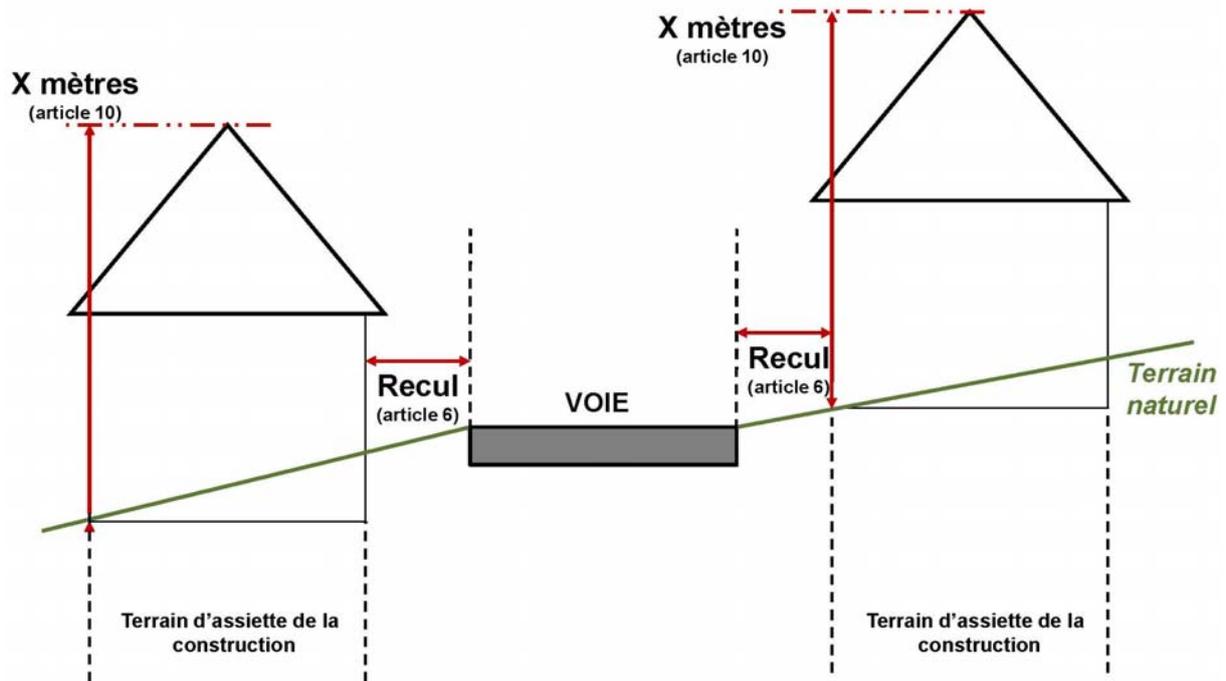
Article 10 – N : Hauteur des constructions

Modalité de calcul :

Les hauteurs de constructions sont mesurées de la façon suivante :

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

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



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

Constructions à usage autre que l'habitation

La hauteur maximale hors-tout des constructions est fixée à 6 mètres.

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

Les conditions de hauteurs sont indiquées au sein de l'article N2.

Dispositions particulières

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

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

Article 11 – N : Aspect extérieur :

11.1 Dispositions générales :

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur, doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

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

11.2 Interventions sur les constructions existantes

Principes généraux

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine.

Matériaux et aspect des constructions

Les murs ou ouvrages en pierre ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés, dans la mesure du possible et au regard de la nature des travaux envisagés.

Les matériaux bruts destinés à être enduits (parpaing, ...) doivent être enduits. L'enduit doit être teinté.

Les couleurs pour les enduits et peinture des façades doivent être choisies en recherchant une harmonie avec d'une part, la nature de la construction et d'autre part, les constructions avoisinantes.

Les percements dans les façades doivent être conçus pour préserver une harmonie générale, notamment s'agissant des façades sur voie.

Ravalement

Le ravalement doit permettre de maintenir et de mettre en valeur les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux, dès lors qu'ils ont un intérêt patrimonial. Les murs pignon doivent être traités avec le même soin que les façades principales de la construction.

11.3 Constructions nouvelles et extensions

Principes généraux

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet. L'architecture contemporaine est encouragée lorsqu'elle se distingue par sa valeur créative, par l'usage de matériaux de qualité, le dessin de formes nouvelles ou le respect de l'environnement.

Façades et pignons

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction s'insère dans son environnement, sans pour autant exclure une architecture contemporaine. Les pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré, etc...) est interdit, à l'exception des soubassements des bâtiments agricoles.

Toitures

Tous les types de toiture et leur végétalisation sont admis. Le couronnement des constructions, qu'il soit traité en toiture à pente, en attique ou en toiture terrasse, doit être conçu en harmonie avec les caractéristiques de la construction, en recherchant une harmonie de volumétrie avec les constructions limitrophes.

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

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

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

En cas d'extension, le choix des matériaux de couverture doit garantir une harmonie avec ceux de la couverture de la construction existante.

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

Prescriptions spécifiques aux bâtiments agricoles

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

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

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

11.4 Clôtures :

Clôture à l'alignement

Ces dispositions concernent les clôtures implantées à l'alignement.

Dans tous les cas, leur hauteur, exception faite des éléments de clôture constitutifs du portail, doit être au plus égale à 2 mètres sous réserve de ne pas entraver la visibilité depuis la voie publique.

Les clôtures et portails anciens en maçonnerie ou en fer forgé doivent, dans la mesure du possible, être maintenus et restaurés.

Clôture en limite séparative

Les clôtures végétales doivent être privilégiées pour concourir au maintien et l'amplification du caractère bocager du territoire. Elles peuvent, par exemple, être constituées de haies vives ou taillées, éventuellement doublées d'une structure grillagée. Dans tous les cas, leur hauteur doit être au plus égale à 2 mètres.

La conception des clôtures doit permettre le passage d'animaux terrestres de petite taille (hérisson, fouine...).

Article 12 – N : Stationnement :

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

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

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

Espaces libres et plantations

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

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

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

Les espaces paysagers repérés au document graphique dénommé "plan de zonage" sont protégés au titre de l'article L.151-23° du Code de l'Urbanisme pour leur qualité paysagère ou écologique. Ils sont à préserver, à requalifier ou à mettre en valeur.

Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément du paysage identifié, en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à une autorisation préalable. Cette mesure s'applique à la suppression définitive d'éléments bocagers et non à la gestion courante des haies (recepape, balivage...). La destruction d'un élément du paysage identifié pourra être autorisée pour les raisons suivantes :

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

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

Conditions des mesures compensatoires :

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

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, inscrits au document graphique dénommé "plan de zonage", sont soumis aux dispositions de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme qui précise qu'est interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les coupes et abattages sont soumis à autorisation préalable.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 – N : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

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

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

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

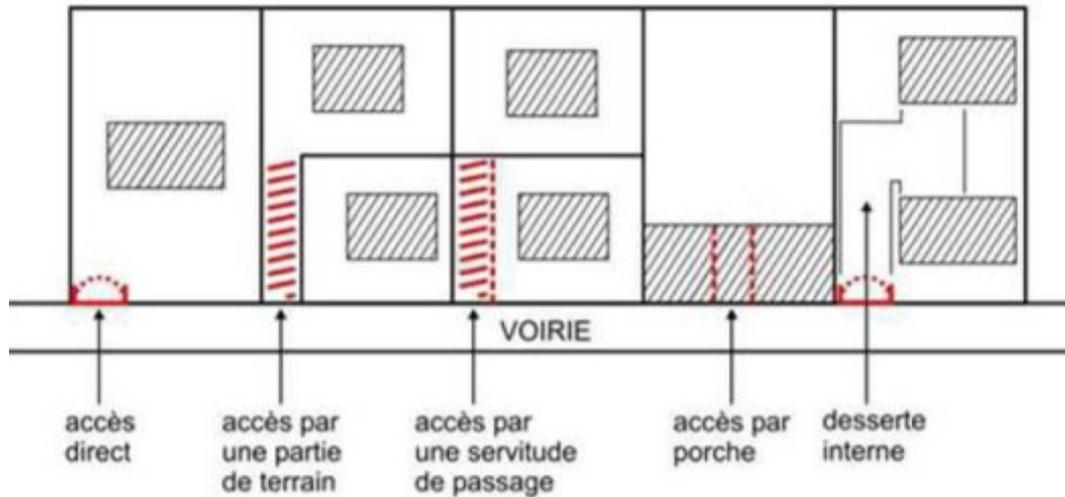
Article 16 – N : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé.

LEXIQUE

ACCES

L'accès correspond à l'entrée sur le terrain d'assiette du projet, par lequel les véhicules ou les piétons pénètrent depuis la voie de desserte. Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique.

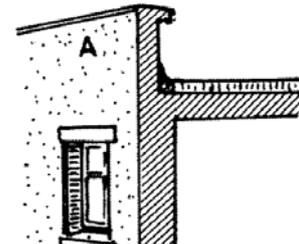


ACROTERE

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

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

Acrotère (source : DICOBAT)



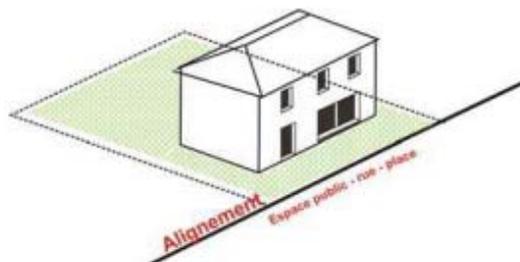
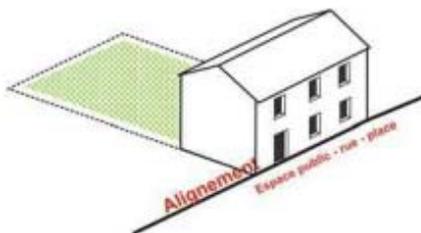
AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT DU SOL

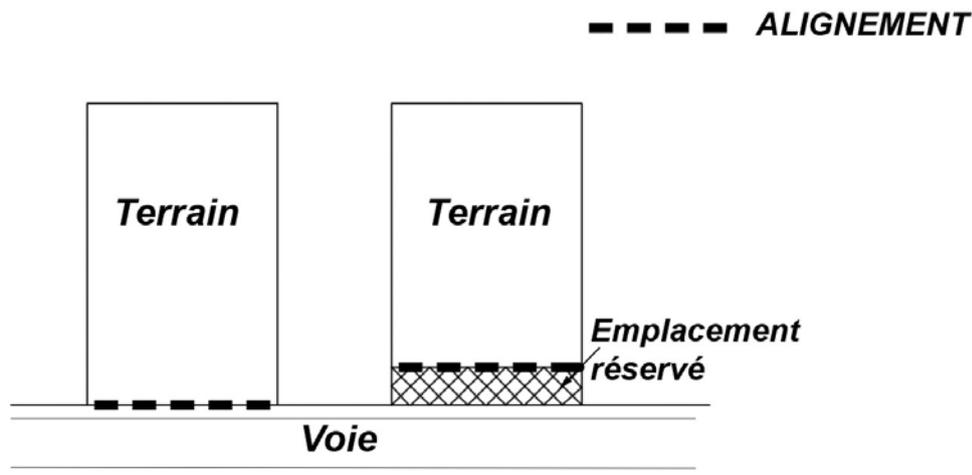
Creusement et surélévation de terrain, soumis à procédure à condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres.

ALIGNEMENT

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

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





ANNEXES

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

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

ARBRE DE HAUTES TIGES

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

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

ARTISANAT

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

ATTIQUE

Un niveau en attique correspond au niveau ou aux niveaux supérieurs d'une construction dont une ou plusieurs façades sont implantées en recul par rapport à celles des niveaux inférieurs de la construction.

CHAUSSEE

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

CLOTURE

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

EAUX PLUVIALES

On entend par eaux pluviales les eaux issues des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux celles provenant d'arrosage et de lavage des jardins, des voies publiques ou privées et des

cours d'immeubles, des fontaines, les eaux de vidange des piscines, les eaux de climatisation... dans la mesure où leurs caractéristiques sont compatibles avec le milieu récepteur.

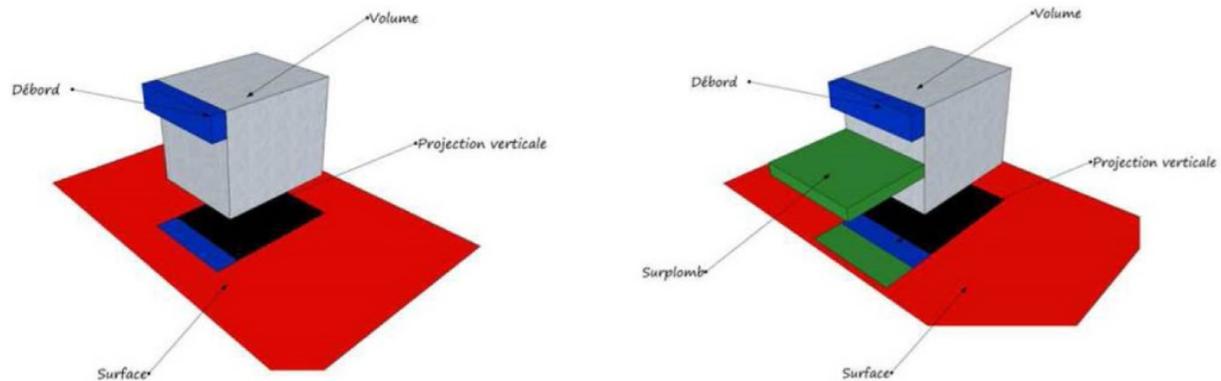
EMPLACEMENT RESERVE

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

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

EMPRISE AU SOL

Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature (moulure, par exemple) et les marquises en sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



EMPRISE PUBLIQUE

Tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. Les emprises publiques correspondent notamment aux places, parcs, squares et jardins publics, aires de stationnement publiques, emprises ferroviaires, sentes piétonnes.

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

EQUIPEMENTS COLLECTIFS D'INTERET GENERAL

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

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

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

ESPACES LIBRES

Cette définition concerne l'application de l'article 13 du règlement par zone.

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions.

EXHAUSSEMENT DE SOL

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

EXTENSION

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

FAITAGE

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

FRONT BATI

Un front bâti correspond à un alignement construit ou à un ensemble bâti composé de plusieurs constructions principales et / ou de murs de pierre d'une hauteur supérieure à 2 mètres qui peut servir de référence pour l'implantation des constructions neuves. Le front bâti s'apprécie du même côté de voie que le terrain d'assiette du projet.

JOUR

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

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

LEGER RECU

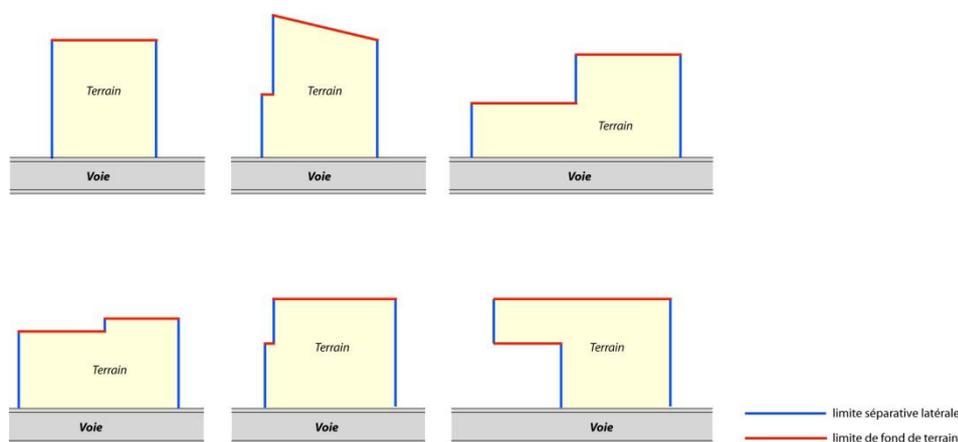
L'implantation en léger recul par rapport aux limites séparatives permet le débord de toit par rapport au nu de la façade et l'entretien de la construction avec un recul maximal de 0.70 mètres.

LIMITE SEPARATIVE

Les limites séparatives concernent l'ensemble des limites du terrain avec un autre terrain ne constituant pas une voie. Elles incluent tant les limites latérales que les limites de fond de terrain.

Les limites de fonds : Limite entre deux terrains n'aboutissant pas à l'alignement.

Les limites latérales : Limite entre deux terrains aboutissant à l'alignement.



MODENATURE

Ensemble des différents décors de la façade (encadrement, corniche, bandeau.....).

OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE

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

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

L'aménagement « d'ensemble » signifie donc que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains constituant un groupe « homogène ». À titre d'exemple, tel devra être le cas lorsque les voies existantes ou dont la création est prévue par les orientations d'aménagement permettent de délimiter

clairement des ensembles ou « blocs » de terrains cohérents, notamment lorsqu'un groupe de parcelles est entouré de voies sur chaque côté. Dans cette hypothèse, ces terrains devront faire l'objet d'une opération d'aménagement sur leur totalité. Les autres parcelles de la zone AU pourront quant à elles donner lieu à une opération distincte.

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

OPERATION GROUPEE

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

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

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

PETITIONNAIRE

Personne faisant la demande d'autorisation d'urbanisme.

PLEINE TERRE

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

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

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

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

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

SOLS NATURELS EXISTANTS

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

SURFACE DE PLANCHER

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

1. Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
2. Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
3. Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
4. Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

Commune de THUE ET MUE

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

5. Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
6. Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
7. Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
8. D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

TOITURES VEGETALISEES

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

UNITE FONCIERE

Désignent l'ensemble des parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Ainsi, dès lors qu'une propriété foncière est traversée par une voie ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières ou terrains.

VOIE

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

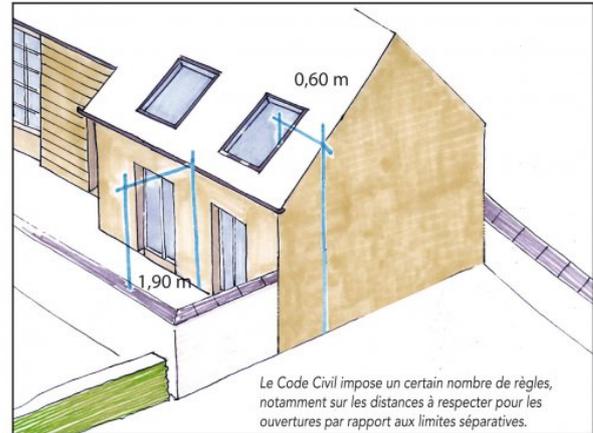
Une voie est privée lorsqu'elle est constituée de parcelles privées bien que son aménagement soit ouvert à la circulation des véhicules.

VUE

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

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

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



ANNEXE 1 : ESSENCES VEGETALES

Liste non exhaustive des essences végétales

Ajonc – *Ulex europaeus*

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

Aubépine – *Crataegus monogyna*

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

Aulne Glutineux – *Alnus glutinosa*

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

Bourdaine – *Frangula alnus*

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

Planter la bourdaine pour ses fruits.

Charme – *Carpinus betulus*

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

Châtaignier – *Castanea sativa*

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

Chêne – *Quercus pedunculata* – *Quercus petraea*

Chêne pédonculé dans le bocage et chêne sessile en forêt

Cornouiller Sanguin – *Cornus sanguinea*

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

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

Eglantier – *Rosa arvensis* ou *rosa canina*

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

Planter l'églantier pour ses fleurs.

Erable Sycomore – *Acer pseudoplatanus*

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

Erable Champêtre – *Acer campestre*

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

Frêne - *Fraxinus excelsior*

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

Fusain d'Europe – *Evonymus europaeus*

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

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

Genêt – *Cytisus scoparius*

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

Hêtre – *Fagus Sylvatica*

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

Houx – *Ilex aquafolium*

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

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

Merisier – *Prunus avium*

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

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

Néflier - *Mespilus germanica*

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

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

Noisetier – *Corylus avellana*

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

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

Noyer – *Juglans regia*

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

Orme champêtre – *Ulmus campestris*

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

Pommier – *Malus sylvestris*

Poirier – *Pyrus Pyraeaster*

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

Prunellier – *Prunus spinosa*

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

Prunier sauvage – *Prunus fruticans*

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

Robinier – *Robinia pseudoacacia*

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

Sureau noir – *Sambucus nigra*

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

A privilégier dans les conditions difficiles (terrains pauvres).

Tamier – Tamus communis

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

Troène – Ligustrum vulgare

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

A utiliser largement en accompagnement des essences de production.

Viorne obier – viburnum opulus

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

Planter la viorne pour ses teintes automnales.

Et d'autres essences, comme :

Alisier Torminal

Bouleau Pubescent

Bouleau Véruqueux

Cerisier à Grappes

Cormier

Cerisier de Ste Lucie

Cornouiller Mâle

Cytise

Lilas Commun

Nerprun

Noyer Noir d'Amérique

Peuplier Tremble

Peuplier Noire

Peuplier Blanc

Saule Blanc

Saule Roux

Saule Cendré

Saule Fragile

Saule Marsault

Saule à Oreillettes

Saule à trois étamines

Saule des vanniers

Sorbier des Oiseaux

Tilleul à Grandes feuilles

Tilleul à petites feuilles

Viorne lantan