

ALVIMARE

Révision du Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme

Règlement écrit

REVISION DU POS EN PLU

Prescrite le 27 juin 2005

Enquête publique du 20 juin 2009 au 20 juillet 2009 (inclus)

Approbation par délibération du 28 septembre 2009

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 approuvée le 2 avril 2015

REVISION SIMPLIFIEE N°1 approuvée le 10 avril 2018

CACHET DE LA MAIRIE

Signature

ZONE U : Zone urbaine

Caractère de la zone :

Il s'agit de l'ensemble du bâti aggloméré du centre-bourg de la commune d'Alvimare, excepté le bâti ayant un caractère patrimonial.

La zone est desservie en grande partie par un système d'assainissement collectif des eaux usées.

Quatre secteurs ont été identifiés :

Secteur UC (Urbain Central) : **il s'agit de l'ensemble du bâti existant à vocation d'habitat situé dans le centre-bourg, il s'agit de la zone la plus dense ;**

Secteur UH (Urbain de Hameau) : il correspond aux anciennes zones NB du POS situées dans les hameaux où le bâti est relativement dense et n'a pas de caractère patrimonial. Les nouvelles constructions à vocation d'habitation seront autorisées, il s'agira simplement de combler les espaces interstitiels (les reculs sur une même parcelle sont plus contraignants qu'en zone UC, il est en de même pour l'emprise au sol, cette zone étant moins dense que UC).

Secteur UL (Urbain à vocation d'équipements et de Loisirs) : **il s'agit de l'ensemble des équipements communaux situés dans le centre-bourg: la mairie, l'église, la salle des fêtes, le terrain multisports, l'école, les stationnements publics, le terrain de football et ses vestiaires. Il faut y ajouter le cimetière situé à l'ancienne église.**

Secteur UI (Urbain à vocation industrielle et commerciale) : **situé à l'extrême Nord de la commune,** ce secteur est occupé par une entreprise qui y faisait du dépôt et y a implanté ses bureaux et par une coopérative agricole, activité de stockage et de commerce de céréales.

Secteur UE (Urbain à vocation Economique) : ce secteur regroupe les activités économiques situées dans le centre-bourg le long de la RD.6015, ainsi que l'entreprise présente au hameau des Blanques.

Les dispositions réglementaires de la zone ont comme objectifs :

- de renforcer la centralité de la tache bâtie autour du centre-bourg ;
- **de conserver et d'étendre les équipements publics ;**
- de garantir la bonne insertion des constructions dans le tissu urbain existant ;
- de ne pas refuser **l'implantation de commerces, de services et d'artisans ne générant pas de nuisances ;**
- de permettre aux activités présentes de se pérenniser
- **d'intégrer les problèmes de risques naturels (cavités et ruissellements) ;**
- **d'éviter tout nouveau mitage de l'espace.**

Article U.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

U.1.1. **Les constructions à usage agricole, d'entrepôt ou d'industrie sauf celles visées à l'article 2.**

U.1.2. **Les zones d'activités.**

U.1.3. Les habitations légères de loisirs, le stationnement de caravanes (sauf dans les bâtiments et **remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisation) et les résidences mobiles.**

U.1.4. Les terrains aménagés pour le camping, le stationnement de caravanes et les parcs résidentiels de loisirs.

U.1.5. **Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux nécessaires à l'urbanisation de la zone, liés aux équipements d'infrastructures, ou permettant de lever ou réduire un indice de cavité ou permettant la réalisation d'aménagement de lutte contre les inondations.**

U.1.6. Toutes les nouvelles constructions dans les zones de risque liées à un indice de cavité ou **d'un axe de ruissellement.**

U.1.7. **L'ouverture et l'exploitation de carrière**

U.1.8. Dans les secteurs UL, UI et UE, les constructions nouvelles **à vocation d'habitation**

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

Les articles U.2.1. à U.2.2. **et U.2.5. à U.2.7 s'appliquent** en dehors des zones de risques liées à la **présence d'un indice de cavité ou d'un axe de ruissellement**, représentées sur le règlement graphique.

Les constructions

Dans tous les secteurs, sont autorisés :

U.2.1. **La construction d'équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.**

U.2.2. Le changement de destination de bâtiments existants, ainsi que leur agrandissement.

U.2.3. Dans les zones de risque **liées à la présence d'un indice de cavité**, les agrandissements des **constructions à vocation d'habitation sont autorisés dans le cadre de l'amélioration de l'habitat et dans la limite de 25m² d'emprise au sol dès lors qu'aucun indice ou défaut ne laisse présager de la présence d'une cavité au droit de la construction, et sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.**

U.2.4. Dans les zones de risque **liées à la présence d'un axe de ruissellement**, les agrandissements des **constructions à vocation d'habitation sont autorisés dans le cadre de l'amélioration de l'habitat et dans la limite de 25m² d'emprise au sol.**

U.2.5. Les constructions à vocation de commerce, **d'activité** et de service et leurs extensions, **sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas la source de nuisances pour l'environnement immédiat.** Cette disposition ne s'applique pas en secteur UI.

U.2.6. En dehors des espaces urbanisés de la bande de 75 mètres représentée sur le plan des servitudes, seules sont autorisées :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;

- les réseaux d'intérêt public.

U.2.7. En application de l'arrêté préfectoral du 30 mai 1996 qui instaure une zone de bruit le long de certaines infrastructures routières, autoroutières et ferroviaires représentées sur le plan des servitudes, les constructions à vocation d'habitat, d'enseignement, de santé ou d'hébergement situées dans cette bande, devront faire l'objet de mesures d'isolation phonique, précisées dans ce même arrêté.

Dans les secteurs UC et UH sont autorisés:

U.2.8. Les constructions nouvelles à vocation d'habitation, d'annexe, ou d'équipement public et leurs extensions.

U.2.9. Les **constructions à vocation de commerce, d'artisanat et de service** et les extensions, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas la source de nuisances pour l'environnement immédiat.

U.2.10. Les constructions relatives aux activités nécessaires à la vie du quartier à **condition qu'elles** soient en conformité avec la législation et la réglementation en vigueur concernant la protection de **l'environnement et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité (bruit, émanation d'odeurs, circulation), et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.** En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

Dans le secteur UI sont autorisés :

U.2.11. Les constructions à destination d'activités des secteurs secondaire ou tertiaire à usage d'industrie, d'entrepôt, de bureau.

U.2.12. Les constructions à vocation d'habitation pour le logement des personnes dont la présence continue est nécessaire à proximité des installations admises.

Les reconstructions

Sont autorisés :

U.2.11. En dehors des zones de risque liées à la présence d'un indice de cavité souterraine ou à un axe de ruissellement, la reconstruction des constructions à vocation d'habitation, d'annexe, de commerce, d'artisanat, de service ou d'équipement public détruits à la suite d'un sinistre et leur agrandissement, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas la source de nuisances pour l'environnement immédiat.

U.2.12. Dans les zones de risque liées à la présence d'un indice de cavité souterraine, la reconstruction des constructions détruites à la suite d'un sinistre et leur agrandissement sont autorisés, à condition que :

- le sinistre ne soit pas lié à un effondrement du sol ;
- la vocation de la construction soit admise dans le secteur ;
- **l'agrandissement est limité à 25m² d'emprise au sol** dans le cadre de l'amélioration de l'habitat,
- **aucun indice ou défaut ne laisse présager de la présence d'une cavité au droit de la construction, et sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements**

U.2.13. Dans les zones de risque liées à la présence d'un axe de ruissellement, la reconstruction des constructions détruites à la suite d'un sinistre et leur agrandissement sont autorisés, à condition que :

- **l'agrandissement est limité à 25m² d'emprise au sol** dans le cadre de l'amélioration de l'habitat ;
- la reconstruction devra être surélevée par rapport au risque inondation.

Article U.3. : Accès et voirie

U.3.1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès sur voie publique ou privée. La **constructibilité des terrains enclavés est subordonnée à l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.**

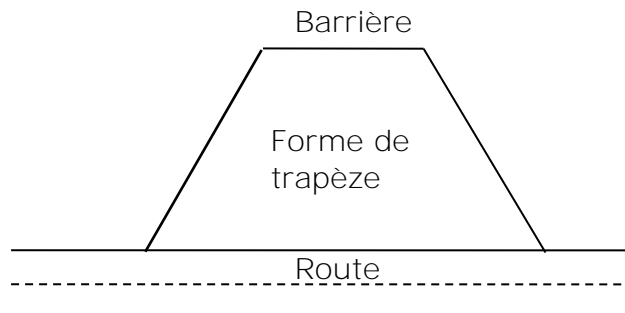
U.3.2. **L'autorisation de construire sera délivrée sous réserve de la compatibilité du traitement des accès avec la circulation et le respect de la sécurité des usagers.**

U.3.3. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment pour les véhicules de lutte contre les incendies et de protection civile.

U.3.4. **Le nombre d'accès devra être optimisé afin de garantir la sécurité de tous les usagers, pour cela il sera conseillé, dès que cela est possible, que le nouvel accès soit jointif à un accès existant.**

U.3.5. Les voies privées en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

U.3.6. Tous les accès devront être traités comme des entrées charretières selon le schéma de principe ci-après.



U.3.7. **Dans le cas de constructions ayant une rampe d'accès à un sous-sol, l'accès à cette rampe, limitrophe à la voirie, devra être surélevé par rapport au niveau de la voirie.**

Article U.4. : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

U.4.1. Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au **réseau public de distribution d'eau potable.**

Assainissement des eaux usées

U.4.2. Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public **d'assainissement.**

En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé, à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales

U.4.3. **Les eaux pluviales provenant des constructions doivent faire l'objet d'une gestion et d'une maîtrise appropriée sur la parcelle : stockage, réutilisation, infiltration ou autre, permettant leur gestion sur la parcelle même, compatible avec la géologie du sol et du sous-sol et la configuration du terrain, afin de ne pas provoquer de ruissellement supérieur à celui des terrains nus.**

U.4.4. Les eaux de voirie et les eaux de ruissellement de chaque parcelle ne devront pas dépasser un débit spécifique de 2L/s/ha, si tel est le cas, un aménagement hydraulique devra être réalisé sur la parcelle afin de respecter le débit imposé.

Electricité

U.4.5. **Tout raccordement au réseau public de distribution d'électricité devra s'effectuer en souterrain.**

Gaz

U.4.6. Toute construction ou installation le nécessitant peut-être raccordée au réseau public de gaz **s'il existe.**

Téléphone

U.4.7. **Tout raccordement au réseau public de téléphone devra s'effectuer en souterrain.**

Article U.5. : Caractéristiques des terrains

U.5.1. **En l'absence de possibilités techniques justifiées de raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur.**

Article U.6. : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

U.6.1. Le long des emprises publiques, les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5 mètres.

U.6.2. **L'article U.6.1 ne s'applique pas :**

- **aux agrandissements à vocation d'habitation qui pourront s'implanter à moins de 5 mètres ;**
- **aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui pourront s'implanter également à moins de 5 mètres ;**
- **au changement de destination d'anciens bâtiments agricoles ayant un caractère architectural ou patrimonial implantés à moins de 5 mètres.**

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

U.7.1. Pour le calcul des reculs des constructions par rapport aux limites séparatives, la hauteur des **constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel, au pied de la construction jusqu'au faîte du toit.**

U.7.2. **Les constructions devront s'implanter** avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.

U.7.3. **L'article U.7.2 ne s'applique pas :**

- **aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui pourront s'implanter à une distance inférieure à la moitié de la hauteur de la construction ;**
- **aux changements de destination d'anciens bâtiments agricoles ayant un caractère architectural ou patrimonial qui pourront changer de destination même si le recul est inférieur à la moitié de la hauteur de la construction.**

Article U.8. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans tous les secteurs :

U.8.1. Pour le calcul des reculs **des constructions à vocation d'habitation les unes par rapport aux autres sur une même propriété**, la hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de **l'implantation de la construction sur le terrain naturel, au pied de la construction jusqu'au** faite du toit.

Dans le secteur UC :

U.8.2. **Les constructions à vocation d'habitation pourront être jointives sur un pignon ou avoir un écartement au moins égal à la hauteur de la construction à vocation d'habitation la plus haute.**

Dans le secteur UH :

U.8.3. **Les constructions à vocation d'habitation devront avoir un écartement au moins égal à la hauteur de la construction à vocation d'habitation la plus haute.**

Article U.9. Emprise au sol

Dans tous les secteurs :

U.9.1. **L'emprise au sol totale des constructions à vocation d'activité, de commerce et de service sera limitée à 50% de l'unité foncière.**

U.9.2. **L'emprise au sol de la totalité des annexes de type abris de jardin ne devra pas dépasser 35 m², par unité foncière.**

U.9.3. **L'emprise au sol des vérandas ne devra pas dépasser 35 m² en totalité sur une construction. Cela ne s'applique pas aux vérandas recouvrant des piscines jointives ou non d'une construction.**

Dans le secteur UC :

U.9.4. **L'emprise au sol totale des constructions à vocation d'habitation, et d'annexe sera limitée à 40% de l'unité foncière.**

Dans le secteur UH :

U.9.5. **L'emprise au sol totale des constructions à vocation d'habitation, et d'annexe sera limitée à 30% de l'unité foncière.**

Dans le secteur UL :

U.9.6. **L'emprise au sol totale des constructions à vocation d'habitation sera limitée à 100 m².**

Article U.10. Hauteur maximum des constructions

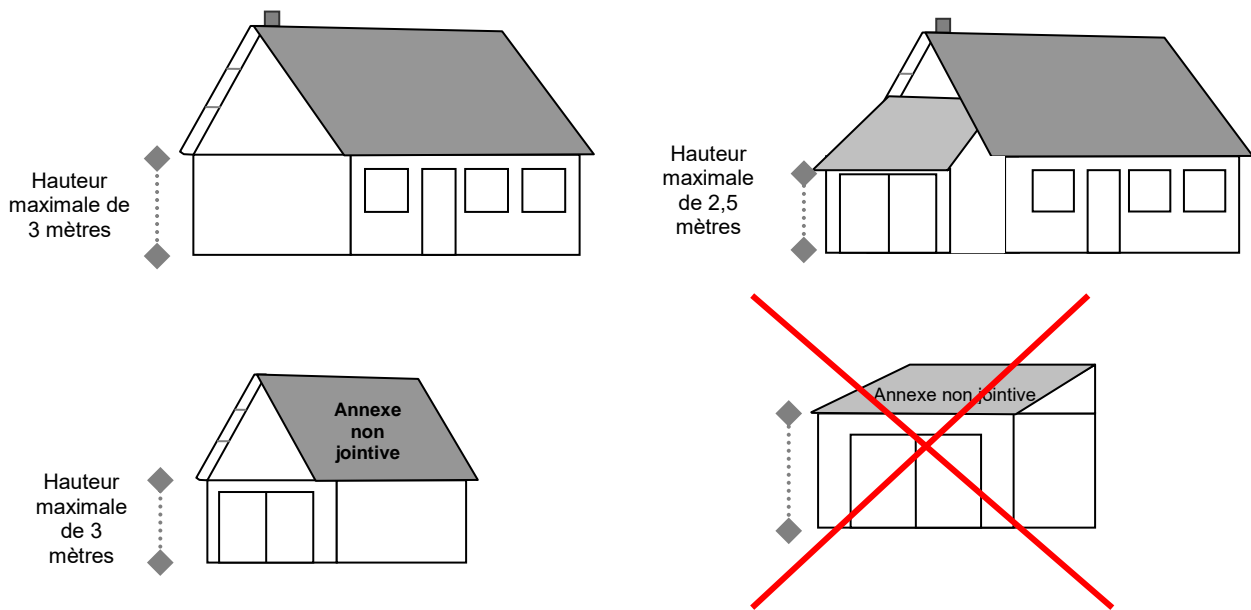
U.10.1. **La hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel, au pied de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère, elle ne pourra pas dépasser :**

- 6 mètres maximum de hauteur pour les constructions à vocation d'artisanat, de commerce, d'équipement et de service situées dans les secteurs UE et UL ;

Révision du POS en PLU d'Alvimare - Règlement écrit

- **3 mètres maximum de hauteur pour les constructions à vocation d'habitation ;**
- pour les annexes jointives ayant au moins deux pentes, la hauteur de la construction principale sur laquelle elles sont accolées ;
- 3 mètres maximum de hauteur pour les annexes non jointives ayant au moins deux pentes.

U.10.2. L'article U.10.1 ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.



Article U.11. Aspect extérieur

U.11.1. Toutes constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites.

U.11.2. L'autorisation de construire pourra être accordée sous réserve de l'observation de prescriptions visant à rendre compatibles les projets avec les critères énoncés en U.11.1.

U.11.3. Le traitement des façades, des toitures et des clôtures devra prendre en compte les rythmes, les couleurs, les matériaux et les percements de l'environnement immédiat.

U.11.4. Sur les terrains plats, le niveau fini du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder 0.5 mètre au-dessus du sol naturel, avant travaux.

U.11.5. Les toitures brillantes, les plaques PVC et les plaques à petites ondes sont interdites.

U.11.6. Les travaux d'agrandissement et de réhabilitation des bâtiments ayant un caractère architectural ou patrimonial doivent concourir à mettre en valeur le caractère originel des bâtiments. En plus des matériaux nobles, seuls les parements de qualité imitant les matériaux d'origine sont autorisés.

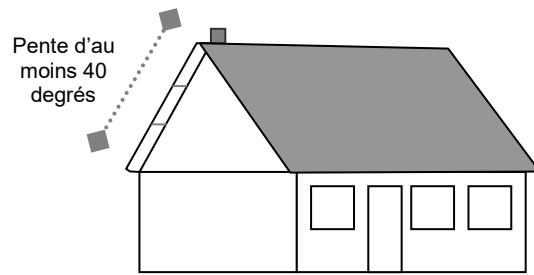
Les toitures

Types de toiture

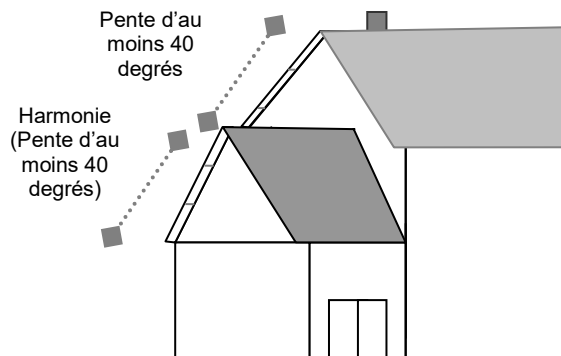
U.11.7. Dans les secteurs UC et UH, les toitures terrasses sont strictement interdites.

U.11.8. Dans les secteurs UC et UH, les toitures monopentes sont strictement interdites pour les constructions à vocation d'habitation, d'annexe non jointive, d'activité, de commerce et de service.

U.11.9. Les toitures des constructions à vocation d'habitation devront avoir au moins 2 pentes. Chaque pente de toiture sera d'au moins 40 degrés.

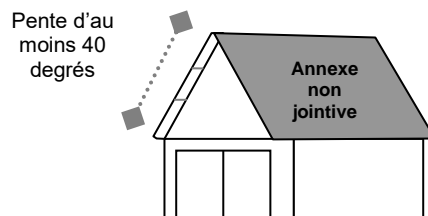


U.11.10. Les pentes des annexes jointives double pente devront être de même degré que les pentes de la construction principale sur laquelle elles sont accolées.



U.11.11. Les raccordements entre la construction principale et l'annexe jointive, devront être traités de manière à assurer une transition harmonieuse.

U.11.12. Les pentes des annexes non jointives double pente devront être d'au moins 40 degrés.



U.11.13. Dans les secteurs UC et UH, les toitures des constructions devront posséder un débord de toiture d'au moins 25 cm.

U.11.14. Les articles U.11.12. et U.11.13. ne s'appliquent pas aux annexes de type abris de jardin qui devront avoir au moins 2 pentes :

- chaque pente de toiture devra être d'au moins 15 degrés pour les abris de jardin de 20 m² et moins ;
- chaque pente de toiture devra être d'au moins 25 degrés pour les abris de jardin de plus 20m².

Matériaux et couleurs de toiture

U.11.15. Les couleurs des toitures des constructions doivent être en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes.

U.11.16. Les couleurs des toitures des constructions devront être dans les tons tuiles ou ardoises, les couleurs vives et criardes sont interdites.

U.11.17. **Dans les secteurs UC et UH, les toitures des constructions à vocation d'habitation, de commerce, d'activités et de service devront être constituées soit d'ardoises fibro ciment ou non, de tuiles béton ou non, ou de chaume.**

Façades :

U.11.18. Toutes les façades, murs, pignons et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

U.11.19. **Le choix des teintes de façade se fera dans le respect de l'architecture environnante.**

U.11.20. Les couleurs vives et les couleurs criardes sont interdites pour les façades enduites ou peintes.

U.11.21. Les couleurs des constructions en bois devront être en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes. Les couleurs vives et les couleurs criardes sont interdites.

U.11.22. Il est demandé de veiller au bon entretien des façades des maisons en bois peintes ou non peintes.

U.11.23. Les matériaux bruts utilisés en façade (béton, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.

U.11.24. **Les façades lorsqu'elles ne sont pas constituées de matériaux naturels de qualité (briques, silex, pierres de taille...) permettant de les laisser apparents, doivent être revêtues d'enduit ou de peintures, à l'exclusion des couleurs vives et des couleurs criardes.**

U.11.25. Les couleurs des colombages devront être en harmonie avec les menuiseries de façade.

U.11.26. Les couleurs des vérandas devront être obligatoirement en harmonie avec les couleurs des façades ou des menuiseries de façade.

U.11.27. **25% d'une partie des façades pourra être rehaussé avec une couleur vive.**

Clôtures :

U.11.28. Dans les secteurs UC et UH, les clôtures des parcelles ne pourront excéder 1.20 mètre de **hauteur en limite d'emprise publique et en limite séparative.**

U.11.29. Dans les secteurs UC, UH et UE, les murs pleins et les palissades sont autorisés seulement en limite séparative, leur hauteur totale ne pourra pas excéder 2 mètres.

U.11.30. Dans les secteurs UC et UH, dans le cas de réalisation de soubassements en matériaux opaques, le soubassement ne devra pas excéder 1/3 de la hauteur totale de la clôture, limitée à 1.5 mètres en totalité.

U.11.31. Dans le secteur UI, les clôtures devront être constituées de haies arbustives. Celles-ci **pourront être doublées d'un grillage. La composition de la clôture en limite d'emprise publique et en limite séparative devra s'harmoniser avec les autres clôtures observées dans l'environnement proche.**

Article U.12. Stationnement des véhicules

U.12.1. Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Révision du POS en PLU d'Alvimare - Règlement écrit

U.12.2. En plus des places couvertes, sont exigées deux places de stationnement par logement sur domaine privé, hors entrée charretière.

U.12.3. Pour les constructions à vocation économique il est exigé au moins une place par équivalent temps plein.

U.12.4. Il est conseillé de végétaliser les abords des caravanes stationnées sur les parcelles privées **afin qu'elles ne soient pas visibles des lieux avoisinants.**

Article U.13. Espaces libres et plantations

U.13.1. **Les espaces verts des espaces bâtis à vocation d'habitation devront représenter au moins 45% de la superficie de l'unité foncière en cas de recours à l'assainissement collectif ou semi collectif.**

U.13.2. **Les espaces verts des espaces bâtis à vocation d'habitation devront représenter au moins 50% de la superficie de l'unité foncière en cas de recours à l'assainissement individuel.**

U.13.3. Les haies devront être réalisées avec des essences locales. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en mairie.

U.13.4. La hauteur des haies arbustives est limitée à 2 mètres.

U.13.5. Les mares repérées sur le document graphique réglementaire sont identifiées et protégées **au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, par conséquent il est interdit de les combler,** et il est conseillé de les curer régulièrement.

U.13.6. Les alignements boisés **repérés sur le plan de zonage sont classés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.**

ZONE AU : Zone A Urbaniser

Caractère de la zone :

Il s'agit de l'ensemble des zones constructibles prises sur les terres nues.

La zone est desservie en grande partie par un système d'assainissement collectif des eaux usées.

Quatre secteurs ont été identifiés :

Secteur AUC (A Urbaniser Central) : **il s'agit des futures zones destinées à recevoir du bâti à vocation d'habitat, elles sont situées dans le centre-bourg** et sont au nombre de trois ;

Secteur AUL (Urbaniser à vocation **d'équipements et de Loisirs**) : **il s'agit d'un terrain nu destiné à recevoir des équipements communaux situés dans le centre-bourg, à savoir, entre autre une future salle polyvalente ;**

Secteur AUE (A Urbaniser à vocation Economique) : ce secteur est destiné à recevoir des activités économiques, de type artisanat, situées dans le centre-bourg et au hameau des Blanques.

Les dispositions réglementaires de la zone ont pour objectifs :

- de permettre de nouvelles urbanisations **à vocation d'habitat, d'économie, d'industrie et de loisirs ;**
- de garantir la bonne insertion des constructions dans le tissu existant ;
- de renforcer la centralité de la tache bâtie autour du centre-bourg ;
- **d'intégrer** les problèmes de risques naturels (cavités et ruissellements) ;
- **d'éviter** tout nouveau mitage de l'**espace**.

Article AU.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

AU.1.1. Dans les secteurs AUC, AUL et AUE les constructions à usage agricole, d'entrepôt ou d'industrie sauf celles visées à l'article 2.

AU.1.2. Dans les secteurs AUC et AUL, les zones d'activités.

AU.1.3. Les habitations légères de loisirs, le stationnement de caravanes (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisation) et les résidences mobiles.

AU.1.4. Les terrains aménagés pour le camping, le stationnement de caravanes et les parcs résidentiels de loisirs.

AU.1.5. Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux nécessaires à l'urbanisation de la zone, liés aux équipements d'infrastructures, ou permettant de lever ou réduire un indice de cavité ou permettant la réalisation d'aménagement de lutte contre les inondations.

AU.1.6. Toutes les nouvelles constructions dans les zones de risque liées à un indice de cavité ou d'un axe de ruissellement.

AU.1.7. L'ouverture et l'exploitation de carrière

AU.1.8. Dans les secteurs AUE et AUL les constructions nouvelles à vocation d'habitation

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

AU.2.1. L'urbanisation des secteurs AUC1, AUC2, AUC3 doit faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble pour chacun des secteurs.

Les articles AU.2.2 à AU.2.6. s'appliquent en dehors des zones de risque liées à la présence d'un indice de cavité ou d'un axe de ruissellement, représentées sur le règlement graphique.

Les constructions

Sont autorisés :

AU.2.2. Les constructions nouvelles à vocation d'habitation, d'annexe, ou d'équipement public et leurs extensions.

AU.2.3. Les constructions à vocation de commerce, d'artisanat et de service et leurs extensions, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas la source de nuisances pour l'environnement immédiat.

AU.2.4. Les constructions relatives aux activités nécessaires à la vie du quartier à condition qu'elles soient en conformité avec la législation et la réglementation en vigueur concernant la protection de l'environnement et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité (bruit, émanation d'odeurs, circulation), et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

AU.2.5. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.

AU.2.6. En dehors des espaces urbanisés de la bande de 75 mètres représentée sur le plan des servitudes, seules sont autorisées :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- **les réseaux d'intérêt public.**

AU.2.7. **En application de l'arrêté préfectoral du 30 mai 1996** qui instaure une zone de bruit le long de certaines infrastructures routières, autoroutières et ferroviaires représentées sur le plan des **servitudes, les constructions à vocation d'habitat, d'enseignement, de santé ou d'hébergement situées dans cette bande, devront faire l'objet de mesures d'isolation phonique, précisées dans ce même arrêté.**

AU.2.8. Le changement de destination de bâtiments existants, ayant un intérêt architectural ou patrimonial, ainsi que leur agrandissement.

AU.2.9. Dans les zones de risque **liées à la présence d'un indice de cavité**, les agrandissements des constructions à vocation d'habitation sont autorisés **dans le cadre de l'amélioration de l'habitat et dans la limite de 25m² d'emprise au sol**, dès lors qu'aucun indice ou défaut ne laisse présager de la présence d'une cavité au droit de la construction, et sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

AU.2.10. Dans les zones de risque **liées à la présence d'un axe de ruissellement**, les **agrandissements des constructions à vocation d'habitation sont autorisés** dans le cadre de **l'amélioration de l'habitat et dans la limite de 25m² d'emprise au sol.**

Les reconstructions

Sont autorisés :

AU.2.11. En dehors des zones de risque **liées à la présence d'un indice de cavité ou à un axe de ruissellement**, la reconstruction des constructions existantes détruites **à la suite d'un sinistre et leur agrandissement, sous réserve qu'elles soient compatibles** avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas la source de nuisances pour l'environnement immédiat.

AU.2.12. Dans les zones de risque **liées à la présence d'un indice de cavité**, la reconstruction des constructions détruites **à la suite d'un sinistre et leur agrandissement sont autorisés**, à condition que :

- le sinistre ne soit pas lié à un effondrement du sol ;
- la vocation de la construction soit admise dans le secteur ;
- **l'agrandissement est limité à 25m² de d'emprise au sol** dans le cadre de l'amélioration de l'habitat, et dès lors qu'aucun indice ou défaut ne laisse présager de la présence d'une cavité au droit de la construction, et sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

AU.2.13. Dans les zones de risque **liées à la présence d'un axe de ruissellement**, la reconstruction des constructions détruites **à la suite d'un sinistre et leur agrandissement sont autorisés**, à condition que :

- **l'agrandissement est limité à 25m² d'emprise au sol** dans le **cadre de l'amélioration de l'habitat** ;
- la reconstruction devra être surélevée par rapport au risque inondation.

Article AU.3. : Accès et voirie

AU.3.1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès sur voie publique ou privée. La **constructibilité des terrains enclavés est subordonnée à l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.**

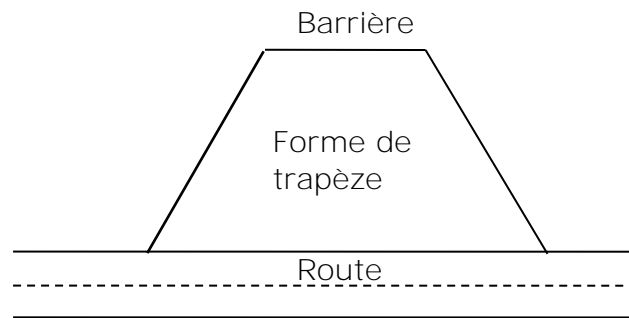
AU.3.2. **L'autorisation de construire sera délivrée sous réserve de la compatibilité du traitement des accès avec la circulation et le respect de la sécurité des usagers.**

AU.3.3. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment pour les véhicules de lutte contre les incendies et de protection civile.

AU.3.4. **Le nombre d'accès devra être optimisé afin de garantir la sécurité de tous les usagers, pour cela il sera conseillé, dès que cela est possible, que le nouvel accès soit jointif à un accès existant.**

AU.3.5. Les voies privées en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

AU.3.6. Tous les accès devront être traités comme des entrées charretières selon le schéma de principe ci-après.



AU.3.7. **Dans le cas de constructions ayant une rampe d'accès à un sous-sol, l'accès à cette rampe, limitrophe à la voirie, devra être surélevé par rapport au niveau de la voirie.**

Article AU.4. : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

AU.4.1. Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au **réseau public de distribution d'eau potable.**

Assainissement des eaux usées

AU.4.2. Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public **d'assainissement.**

En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé, à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales

AU.4.3. **Les eaux pluviales provenant des constructions doivent faire l'objet d'une gestion et d'une maîtrise appropriée sur la parcelle** : stockage, réutilisation, infiltration ou autre, permettant leur gestion sur la parcelle même, compatible avec la géologie du sol et du sous-sol et la configuration du terrain, afin de ne pas provoquer de ruissellement supérieur à celui des terrains nus.

AU.4.4. Les eaux de voirie et les eaux de ruissellement de chaque parcelle ne devront pas dépasser un débit spécifique de 2L/s/ha, si tel est le cas, un aménagement hydraulique devra être réalisé sur la parcelle afin de respecter le débit imposé.

Electricité

AU.4.5. **Tout raccordement au réseau public de distribution d'électricité devra s'effectuer en souterrain.**

Gaz

AU.4.6. Toute construction ou installation le nécessitant peut-être raccordée au réseau public de gaz s'il existe.

Téléphone

AU.4.7. Tout raccordement au réseau public de téléphone devra s'effectuer en souterrain.

Article AU.5. : Caractéristiques des terrains

AU.5.1. En l'absence de possibilités techniques justifiées de raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur.

Article AU.6. : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

AU.6.1. Le long des emprises publiques, les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5 mètres.

AU.6.2. **L'article AU.6.1 ne s'applique pas :**

- au secteur AUL où les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 75 mètres de la RD.6015 ; **En application de l'article L.111-7 du code de l'urbanisme, cette règle de recul ne s'applique pas :**

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public.
- Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

- **aux agrandissements à vocation d'habitation qui pourront s'implanter également à moins de 5 mètres ;**

- **aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui pourront s'implanter également à moins de 5 mètres ;**

- **au changement de destination d'anciens bâtiments agricoles ayant un caractère architectural ou patrimonial implantés à moins de 5 mètres.**

Article AU.7. : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

AU.7.1. Pour le calcul des reculs des constructions par rapport aux limites séparatives, la hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel, au pied de la construction jusqu'au faîte du toit.

AU.7.2. **Les constructions devront s'implanter** avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.

AU.7.3. **L'article AU.7.2. ne s'applique pas :**

- **aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui pourront s'implanter à une distance inférieure à la moitié de la hauteur de la construction ;**

- **aux changements de destination d'anciens bâtiments agricoles ayant un caractère architectural ou patrimonial qui pourront changer de destination même si le recul est inférieur à la moitié de la hauteur de la construction.**

Article AU.8. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

AU.8.1. Pour le calcul des reculs des constructions à vocation d'habitation les unes par rapport aux autres sur une même propriété, la hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel, au pied de la construction jusqu'au faîte du toit.

AU.8.2. Les constructions à vocation d'habitation pourront être jointives sur un pignon ou avoir un écartement au moins égal à la hauteur de la construction à vocation d'habitation la plus haute.

Article AU.9. Emprise au sol

AU.9.1. L'emprise au sol totale des constructions à vocation d'habitation, et d'annexe sera limitée à 30% de l'unité foncière.

AU.9.2. L'emprise au sol totale des constructions à vocation d'activité, de commerce et de service sera limitée à 50% de l'unité foncière.

AU.9.3. L'emprise au sol de la totalité des annexes de type abris de jardin ne devra pas dépasser 35 m², par unité foncière.

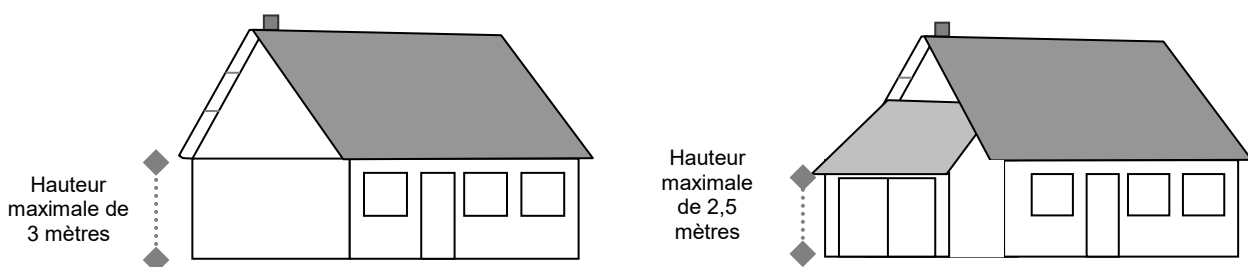
AU.9.4. L'emprise au sol des vérandas ne devra pas dépasser 35 m² en totalité sur une construction. Cela ne s'applique pas aux vérandas recouvrant des piscines jointives ou non d'une construction.

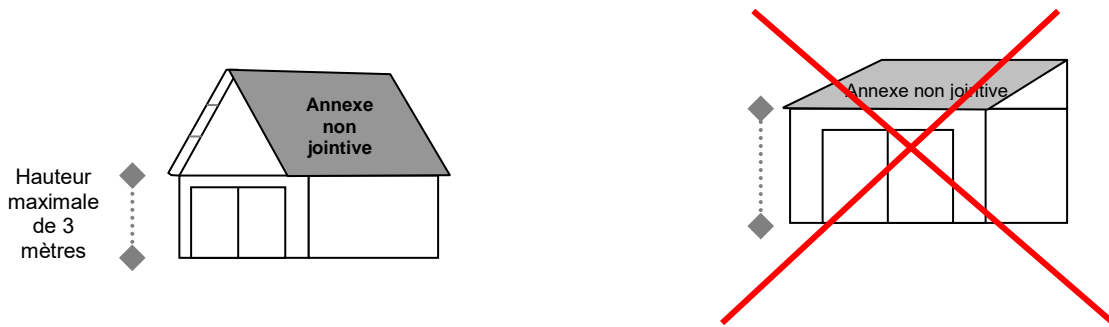
Article AU.10. Hauteur maximum des constructions

AU.10.1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel, au pied de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère, elle ne pourra pas dépasser :

- 6 mètres maximum de hauteur pour les constructions à vocation d'artisanat, de commerce, d'équipement, et de service situées dans le secteur AUE, AUL;
- 3 mètres maximum de hauteur pour les constructions à vocation d'habitation ;
- pour les annexes jointives ayant au moins deux pentes, la hauteur de la construction principale sur laquelle elles sont accolées ;
- 3 mètres maximum de hauteur pour les annexes non jointives ayant au moins deux pentes.

AU 10.2. L'article AU.10.1 ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.





Article AU.11. Aspect extérieur

AU.11.1. Toutes constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites.

AU.11.2. **L'autorisation de construire pourra être accordée sous réserve de l'observation de prescriptions** visant à rendre compatibles les projets avec les critères énoncés en AU.11.1.

AU.11.3. Le traitement des façades, des toitures et des clôtures devra prendre en compte les **rythmes, les couleurs, les matériaux et les percements de l'environnement immédiat.**

AU.11.4. Sur les terrains plats, le niveau fini du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder 0.5 mètre au-dessus du sol naturel, avant travaux.

AU.11.5. Les toitures brillantes, les plaques PVC et les plaques à petites ondes sont interdites.

AU.11.6. **Les travaux d'agrandissement** et de réhabilitation des bâtiments ayant un caractère architectural ou patrimonial doivent concourir à mettre en valeur le caractère originel des bâtiments. En plus des matériaux nobles, seuls les parements de qualité imitant les matériaux **d'origine** sont autorisés.

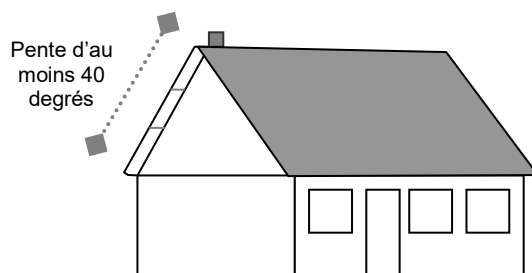
Les toitures

Types de toiture

AU.11.7. Dans le secteur AUC, les toitures terrasses sont strictement interdites.

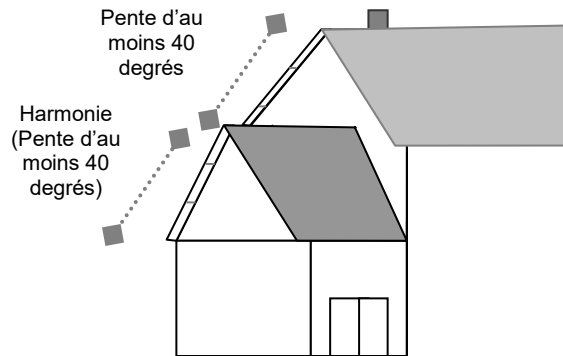
AU.11.8. Dans le secteur AUC, les toitures monopentes sont strictement interdites pour les **constructions à vocation d'habitation, d'annexe non jointive, d'activité, de commerce et de service.**

AU.11.9. **Les toitures des constructions à vocation d'habitation** devront avoir au moins 2 pentes. Chaque pente de toiture sera d'au moins 40 degrés.



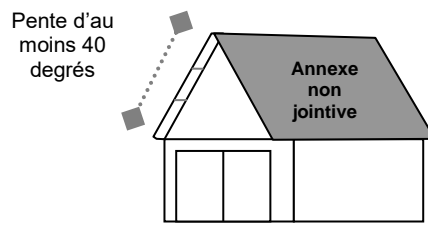
AU.11.10. Les toitures des constructions à vocation d'activité, de commerce et de service devront avoir au moins 2 pentes. Chaque pente de toiture sera d'au moins 15 degrés.

AU.11.11. Les pentes des annexes jointives double pente devront être de même degré que les pentes de la construction principale sur laquelle elles sont accolées.



AU.11.12. Les raccordements entre la construction principale et l'annexe jointive, devront être traités de manière à assurer une transition harmonieuse.

AU.11.13. Les pentes des annexes non jointives double pente devront être d'au moins 40 degrés.



AU.11.14. Dans le secteur AUC, les toitures des constructions devront posséder un débord de toiture d'au moins 25 cm.

AU.11.15. Les articles AU.11.13. et AU.11.14. ne s'appliquent pas aux annexes de type abris de jardin qui devront avoir au moins 2 pentes :

- chaque pente de toiture devra être d'au moins 15 degrés pour les abris de jardin de 20 m² et moins ;
- chaque pente de toiture devra être d'au moins 25 degrés pour les abris de jardin de plus 20m².

Matériaux et couleurs de toiture

AU.11.16. Les couleurs des toitures des constructions doivent être en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes.

AU.11.17. Les couleurs des toitures des constructions devront être dans les tons tuiles ou ardoises, les couleurs vives et criardes sont interdites.

AU.11.18. Dans le secteur AUC, les toitures des constructions à vocation d'habitation, de commerce, d'activités et de service devront être constituées soit d'ardoises fibro ciment ou non, de tuiles béton ou non, ou de chaume.

Façades :

AU.11.19. Toutes les façades, murs, pignons et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

AU.11.20. Le choix des teintes de façade se fera dans le respect de l'architecture environnante.

Révision du POS en PLU d'Alvimare - Règlement écrit

AU.11.21. Les couleurs vives et les couleurs criardes sont interdites pour les façades enduites ou peintes.

AU.11.22. Les couleurs des constructions en bois devront être en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes. Les couleurs vives et les couleurs criardes sont interdites.

AU.11.23. Il est demandé de veiller au bon entretien des façades des maisons en bois peintes ou non peintes.

AU.11.24. Les matériaux bruts utilisés en façade (béton, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.

AU.11.25. **Les façades lorsqu'elles ne sont pas** constituées de matériaux naturels de qualité (briques, silex, pierres de taille...) permettant de les laisser apparents, doivent être revêtues d'enduit ou de peintures, à l'exclusion des couleurs vives et des couleurs criardes.

AU.11.26. Les couleurs des colombages devront être en harmonie avec les menuiseries de façade.

AU.11.27. Les couleurs des vérandas devront être obligatoirement en harmonie avec les couleurs des façades ou des menuiseries de façade.

AU.11.28. **25% d'une partie des façades pourra être rehaussé avec une couleur vive.**

Clôtures :

AU.11.30. Dans le secteur AUC, Les clôtures des parcelles ne pourront excéder 1.20 mètre de **hauteur en limite d'emprise publique et en limite séparative.**

AU.11.31. Les murs pleins et les palissades sont autorisés seulement en limite séparative, leur hauteur totale ne pourra pas excéder 2 mètres.

AU.11.32. Dans le secteur AUC, dans le cas de réalisation de soubassements en matériaux opaques, le soubassement ne devra pas excéder 1/3 de la hauteur totale de la clôture, limitée à 1.5 mètres en totalité.

Article AU.12. Stationnement des véhicules

AU.12.1. Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

AU.12.2. En plus des places couvertes, sont exigées deux places de stationnement par logement sur domaine privé, hors entrée charretière.

AU.12.3. Pour les constructions à vocation économique il est exigé au moins une place par équivalent temps plein.

AU.12.4. Il est conseillé de végétaliser les abords des caravanes stationnées sur les parcelles **privées afin qu'elles ne soient pas visibles des lieux avoisinants.**

Article AU.13. Espaces libres et plantations

AU.13.1. Les espaces verts des **espaces bâtis à vocation d'habitation devront représenter au moins 45% de la superficie de l'unité foncière en cas de recours à l'assainissement collectif ou semi collectif.**

Révision du POS en PLU d'Alvimare - Règlement écrit

AU.13.2. **Les espaces verts des espaces bâtis à vocation d'habitation devront représenter au moins 50% de la superficie de l'unité foncière en cas de recours à l'assainissement individuel.**

AU.13.3. Les haies devront être réalisées avec des essences locales. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en mairie.

AU.13.4. La hauteur des haies arbustives est limitée à 2 mètres.

AU.13.5. Les mares repérées sur le document graphique réglementaire sont identifiées et protégées au titre de **l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, par conséquent il est interdit de les combler**, et il est conseillé de les curer régulièrement.

AU.13.6. **Les alignements boisés repérés sur le plan de zonage sont classés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.**

ZONE A : Zone Agricole

Caractère de la zone :

La zone agricole englobe **l'ensemble des terres agricoles, qu'elles soient en cultures ou en herbage** ainsi que les sièges principaux ou secondaires des exploitations agricoles.

Elle comprend des ilots d'habitation, dispersés dans la zone agricole. L'objectif pour ces constructions est de permettre la gestion du bâti existant en autorisant l'extension des constructions existantes, le changement de destination et la construction d'annexes.

La zone agricole comprend également des secteurs Ae correspondant à des secteurs de taille et **de capacité limitée au sens du code de l'urbanisme. Ils accueillent des constructions à vocation artisanale. Ces secteurs ont pour vocation de permettre l'extension des constructions existantes ainsi que l'accueil de nouvelles constructions à usage artisanal.**

Cette zone n'est que partiellement desservie par le réseau d'assainissement collectif des eaux usées.

Les dispositions réglementaires de la zone ont comme objectif :

- de **préserver et de permettre le développement de l'activité agricole** qui constitue un atout économique et environnemental pour la commune ;
- **d'intégrer les problèmes de risques naturels** (cavités et ruissellements) ;
- **d'assurer une qualité paysagère de l'espace agricole** ;
- **d'éviter tout nouveau mitage de l'espace.**

Article A.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

A.1.1. **Tous les types d'occupation et d'utilisation du sol, sauf ceux visés à l'article A.2.**

A.1.2. Toutes les nouvelles constructions dans les zones de risque liées à un indice de cavité souterraine ou d'un axe de ruissellement.

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

Les constructions

Les articles A.2.1. à A.2.7 s'appliquent **en dehors des zones de risque liées à la présence d'un indice de cavité souterraine ou d'un axe de ruissellement**, représentées sur le règlement graphique.

Sont autorisés :

A.2.1. Les constructions et installations nouvelles à usage agricole ainsi que les extensions et les mises aux normes des constructions agricoles existantes.

A.2.2. Les logements de fonction liés aux exploitations agricoles ainsi que leur extension.

A.2.3.1. La construction, sans création de nouveaux logement et **dès lors qu'elles ne compromettent pas les exploitations agricoles** :

- **d'annexes jointive ou non des habitations**, limitée à 40 m² **d'emprise au sol**, dans un rayon de 40 mètres à compter des murs de la construction principale.
- **d'extensions des habitations**, limitée à 20% de la surface de plancher ou à 50m² **d'emprise au sol**.

A. 2.3.2. Dans les secteurs Ae, outre les dispositions, définies dans les articles A.2.1 à A.2.3.1, sont autorisés, **à condition de ne pas être source de nuisances pour l'habitat** environnant :

- **la construction, l'extension des constructions existantes à vocation artisanale**
- les annexes liées aux constructions principales autorisées dans le secteur Ae.

A.2.4. En dehors des espaces urbanisés de la bande de 75 mètres représentée sur le plan des servitudes, seules sont autorisées :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- **les réseaux d'intérêt public** ;
- les bâtiments et installations agricoles.

A.2.5. **En application de l'arrêté préfectoral** du 30 mai 1996 qui instaure une zone de bruit le long de certaines infrastructures routières, autoroutières et ferroviaires représentées sur le plan des servitudes, **les constructions à vocation d'habitat, d'enseignement, de santé ou d'hébergement situées dans cette bande, devront faire l'objet de mesures d'isolation phonique, précisées dans ce même arrêté.**

A.2.6. Le changement de destination de bâtiments identifiés sur le document graphique, au titre de **l'article 151-11, dès lors qu'il ne compromet pas l'exploitation agricole et qu'il n'engendre pas d'activités nuisantes.**

A.2.7. **La construction d'abris pour les animaux.**

A.2.8. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou **d'intérêt collectif, sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.**

A.2.9. **Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone, liés aux équipements d'infrastructures, ou permettant de lever ou réduire un indice de cavité ou permettant la réalisation d'aménagement de lutte contre les inondations.**

A.2.10. Dans les zones de risque liées à la présence d'un indice de cavité souterraine, les agrandissements des constructions à vocation d'habitation sont autorisés dans le cadre de **l'amélioration de l'habitat et dans la limite de 25m² d'emprise** au sol, dès lors qu'aucun indice ou défaut ne laisse présager de la présence d'une cavité au droit de la construction, et sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements,

A.2.11. Dans les zones de risque liées à la présence d'un axe de ruissellement, les agrandissements des constructions à vocation d'habitation sont autorisés dans le cadre de **l'amélioration de l'habitat et dans la limite de 25m² d'emprise au sol.**

A.2.12. Dans les zones de risque liées à la présence d'un indice de cavité souterrain ou à un axe de ruissellement, sont autorisées :

- la mise aux normes des bâtiments et installations agricoles,
- **L'extension des bâtiments et installations agricoles limitée à 30% de l'emprise au sol de la construction existante,**

En présence d'un indice de cavité souterrain, l'extension et la mise aux normes des constructions et installations agricoles sera autorisée aux conditions suivantes :

- que le projet soit lié à l'amélioration des conditions d'élevage,
- que le projet ne soit pas directement au-dessus d'un risque avéré, si le projet est sur l'emprise d'une parcelle napoléonienne, qu'un décapage au droit du projet n'ait pas montré la présence d'anomalies,
- que le projet ne présente pas une aggravation des enjeux exposés,
- que le pétitionnaire ait produit une note démontrant qu'il a étudié et mis en œuvre toutes les mesures d'évitement et de réduction du risque possible dans le cadre du projet.

Les reconstructions

Sont autorisés :

A.2.13. Dans tous les secteurs et en dehors des zones de risque liées à la présence d'un indice de cavité souterraine ou à un axe de ruissellement, la reconstruction des constructions détruites à la suite d'un sinistre est autorisée à condition que la vocation de la construction soit admise dans le secteur.

A.2.14. Dans les zones de risque liées à la présence d'un indice de cavité souterraine, la reconstruction des constructions détruites à la suite d'un sinistre et leur agrandissement sont autorisés, à condition que :

- le sinistre ne soit pas lié à un effondrement du sol ;
 - la vocation de la construction soit admise dans le secteur ;
 - **l'agrandissement est limité à 25m² d'emprise au sol dans le cadre de l'amélioration de l'habitat et 20% de la surface de plancher de la construction d'origine** dans le cadre de la mise aux normes des bâtiments et installations agricoles,
- et dès lors qu'aucun indice ou défaut ne laisse présager de la présence d'une cavité au droit de la construction, et sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements

A.2.15. Dans les zones de risque liées à la présence d'un axe de ruissellement, la reconstruction des constructions détruites à la suite d'un sinistre et leur agrandissement sont autorisés, à condition que :

- la vocation de la construction soit admise dans le secteur ;
- **l'agrandissement est limité à 25m² d'emprise au sol dans le cadre de l'amélioration de l'habitat et 20% de la surface de plancher de la construction d'origine** dans le cadre de la mise aux normes des bâtiments et installations agricoles ;
- la reconstruction devra être surélevée par rapport au risque inondation.

Article A.3. : Accès et voirie

A.3.1. Pour être constructible un terrain doit avoir accès sur voie publique ou privée. La **constructibilité des terrains enclavés est subordonnée à l'existence d'une servitude de passage** suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

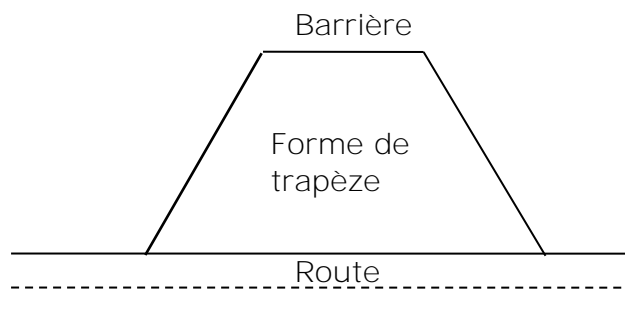
A.3.2. **L'autorisation de construire sera délivrée sous réserve de la compatibilité du traitement des accès** avec la circulation et le respect de la sécurité des usagers.

A.3.3. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment pour les véhicules de lutte contre les incendies et de protection civile.

A.3.4. **Le nombre d'accès devra être optimisé afin de garantir la sécurité de tous les usagers**, pour cela il sera conseillé, dès que cela est possible, que le nouvel accès soit jointif à un accès existant.

A.3.5. Les voies privées en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

A.3.6. Tous les accès devront être traités comme des entrées charretières selon le schéma de principe ci-après.



A.3.7. **Dans le cas de constructions ayant une rampe d'accès à un sous-sol, l'accès à cette rampe, limitrophe à la voirie, devra être surélevé par rapport au niveau de la voirie.**

Article A.4. : Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

A.4.1. Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au **réseau public de distribution d'eau potable.**

Assainissement des eaux usées

A.4.2. Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public **d'assainissement.**

En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé, à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales

A.4.3. **Les eaux pluviales provenant des constructions doivent faire l'objet d'une gestion et d'une maîtrise appropriée sur la parcelle** : stockage, réutilisation, infiltration ou autre, permettant leur gestion sur la parcelle même, compatible avec la géologie du sol et du sous-sol et la configuration du terrain, afin de ne pas provoquer de ruissellement supérieur à celui des terrains nus.

A.4.4. Les eaux de voirie et les eaux de ruissellement de chaque parcelle ne devront pas dépasser un débit spécifique de 2L/s/ha, si tel est le cas, un aménagement hydraulique devra être réalisé sur la parcelle afin de respecter le débit imposé.

Electricité

A.4.5. Tout raccordement au réseau **public de distribution d'électricité** devra s'effectuer en souterrain.

Gaz

A.4.6. Toute construction ou installation le nécessitant peut être raccordée au réseau public de gaz **s'il existe**.

Téléphone

A.4.7. Tout raccordement au réseau public de téléphone **devra s'effectuer en souterrain**.

Article A.5. : Caractéristiques des terrains

A.5.1. **En l'absence de possibilités techniques justifiées de raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les caractéristiques des terrains doivent permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome des eaux usées conforme à la réglementation en vigueur.**

Article A.6. : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

A.6.1. Le long des emprises publiques, les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5 mètres.

A.6.2. **L'article A.6.1 ne s'applique pas :**

- **aux agrandissements à vocation d'habitation qui pourront s'implanter également à moins de 5 mètres ;**
- **aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui pourront s'implanter également à moins de 5 mètres ;**
- **au changement de destination d'anciens bâtiments** identifiés au plan de zonage implantés à moins de 5 mètres.
- **aux bâtiments agricoles qui pourront s'aligner sur un bâtiment existant situé à moins de 5 mètres de la limite d'emprise publique.**

Article A.7. : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

A.7.1. Pour le calcul des reculs des constructions par rapport aux limites séparatives, la hauteur des **constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel, au pied de la construction jusqu'au faite du toit.**

A.7.2. **Les constructions devront s'implanter** avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.

A.7.3. **L'article A.7.2. ne s'applique pas :**

- **aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui pourront s'implanter à une distance inférieure à la moitié de la hauteur de la construction.**
- **aux bâtiments agricoles qui pourront s'aligner sur un bâtiment existant ;**

- aux changements de destination d'anciens bâtiments identifiés au plan de zonage pourront changer de destination même si le recul est inférieur à la moitié de la hauteur de la construction.

Article A.8. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

A.8.1. Pour le calcul des reculs des constructions à vocation d'habitation les unes par rapport aux autres sur une même propriété, la hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel, au pied de la construction jusqu'au faite du toit.

A.8.2. Les constructions à vocation d'habitation devront avoir un écartement au moins égal à la hauteur de la construction à vocation d'habitation la plus haute.

Article A.9. Emprise au sol

A.9.1. L'emprise au sol totale des constructions à vocation d'habitation, et d'annexe sera limitée à 25% de l'unité foncière.

A.9.2. L'article A.9.1. ne s'applique pas aux bâtiments et installations nécessaires à l'activité agricole.

A.9.3. L'emprise au sol de la totalité des annexes de type abris de jardin ne devra pas dépasser 35 m², par unité foncière.

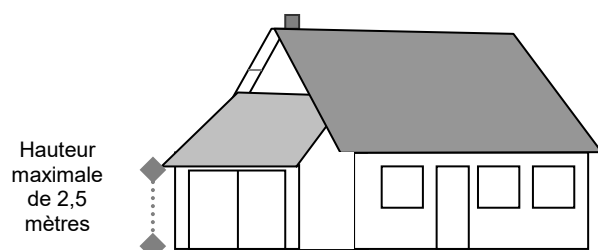
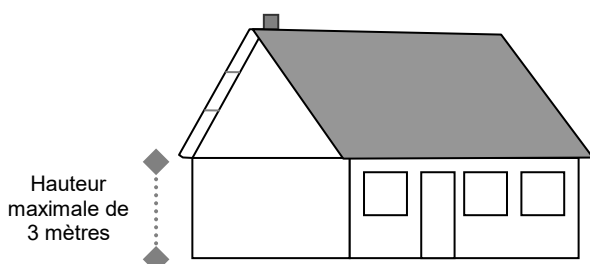
A.9.4. L'emprise au sol des vérandas ne devra pas dépasser 35 m² en totalité sur une construction. Cela ne s'applique pas aux vérandas recouvrant des piscines jointives ou non d'une construction.

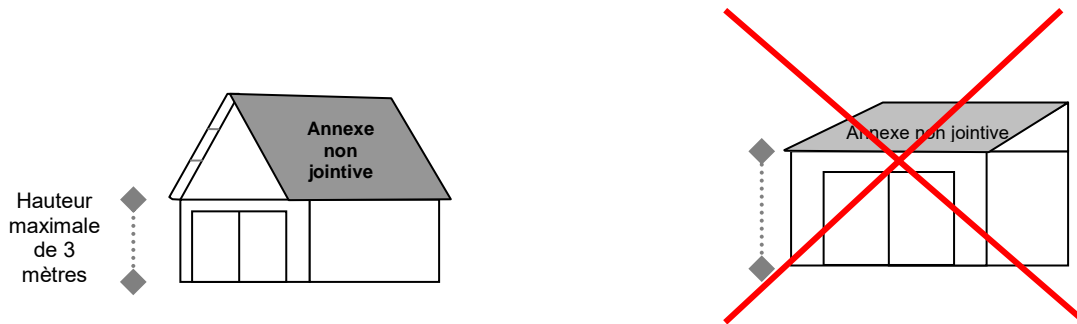
A.9.5. Dans le sous-secteur Ae, l'emprise au sol maximum des constructions est limitée à 25% de l'unité foncière.

Article A.10. Hauteur maximum des constructions

A.10.1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel, au pied de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère, elle ne pourra pas dépasser :

- 15 mètres maximum de hauteur pour les autres constructions à usage agricole, sauf dans le cas d'installations techniques nécessitant un dépassement de cette hauteur (silo, cheminée...)
- 3 mètres maximum de hauteur pour les constructions à vocation d'habitation ;
- pour les annexes jointives ayant au moins deux pentes, la hauteur de la construction principale sur laquelle elles sont accolées ;
- 3 mètres maximum de hauteur pour les annexes non jointives ayant au moins deux pentes.





A.10.2. **L'article A.10.1. ne s'applique pas** aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article A.11. Aspect extérieur

A.11.1. Toutes constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à **porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site** ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites.

A.11.2. **L'autorisation de construire pourra être accordée sous réserve de l'observation de prescriptions** visant à rendre compatibles les projets avec les critères énoncés en A.11.1.

A.11.3. Le traitement des façades, des toitures et des clôtures devra prendre en compte les **rythmes, les couleurs, les matériaux et les percements de l'environnement immédiat.**

A.11.4. Sur les terrains plats, le niveau fini du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder 0.5 mètre au-dessus du sol naturel, avant travaux.

A.11.5. **Les plaques à petites ondes sont interdites, à l'exception des bâtiments et installations agricoles.**

A.11.6. Les travaux **d'agrandissement et de réhabilitation des bâtiments ayant un caractère architectural ou patrimonial** doivent concourir à mettre en valeur le caractère originel des bâtiments. En plus des matériaux nobles, seuls les parements de qualité imitant les matériaux **d'origine sont autorisés.**

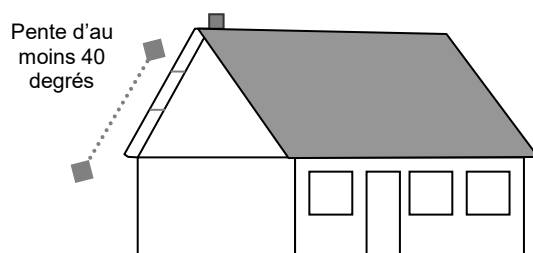
Les toitures

Types de toiture

A.11.7. Les toitures terrasses sont strictement interdites.

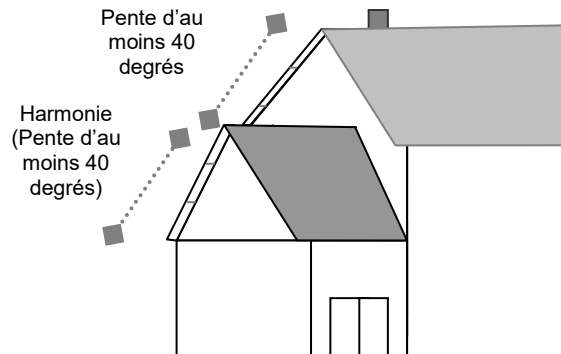
A.11.8. Les toitures monopentes sont strictement interdites pour les constructions à vocation **d'habitation, d'annexe non jointive, d'activité, de commerce et de service** et pour les constructions à vocation agricole.

A.11.9. **Les toitures des constructions à vocation d'habitation** devront avoir au moins 2 pentes. Chaque pente de toiture sera d'au moins 40 degrés.



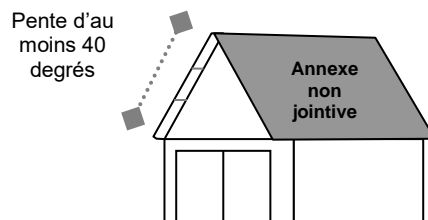
A.11.10. Les toitures des constructions à vocation agricole devront avoir au moins 2 pentes. Chaque **pente de toiture sera d'au moins 15 degrés.**

A.11.11. Les pentes des annexes jointives double pente devront être de même degré que les pentes de la construction principale sur laquelle elles sont accolées.



A.11.12. **Les raccords entre la construction principale et l'annexe jointive, devront être traités de manière à assurer une transition harmonieuse.**

A.11.13. Les pentes des annexes non jointives double pente devront être d'au moins 40 degrés.



A.11.14. Les toitures des constructions devront posséder un débord de toiture d'au moins 25 cm.

A.11.15. Les articles A.11.13. et A.11.14. ne s'appliquent pas aux annexes de type abris de jardin qui devront avoir au moins 2 pentes :

- chaque pente de toiture devra être d'au moins 15 degrés pour les abris de jardin de 20 m² et moins ;
- chaque pente de toiture devra être d'au moins 25 degrés pour les abris de jardin de plus 20m².

Matériaux et couleurs de toiture

A.11.16. Les couleurs des toitures des constructions doivent être en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes.

A.11.17. Les couleurs des toitures des constructions devront être dans les tons tuiles ou ardoises, les couleurs vives et criardes sont interdites.

A.11.18. **Les toitures des constructions à vocation d'habitation, devront être constituées soit d'ardoises fibro ciment ou non, de tuiles béton ou non, ou de chaume.**

Façades :

A.11.19. Toutes les façades, murs, pignons et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

A.11.20. Le choix **des teintes de façade se fera dans le respect de l'architecture environnante.**

Révision du POS en PLU d'Alvimare - Règlement écrit

A.11.21. Les couleurs vives et les couleurs criardes sont interdites pour les façades enduites ou peintes.

A.11.22. Les couleurs des constructions en bois devront être en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes. Les couleurs vives-et les couleurs criardes sont interdites.

A.11.23. Il est demandé de veiller au bon entretien des façades des maisons en bois peintes ou non peintes.

A.11.24. Les matériaux bruts utilisés en façade (béton, maçonnerie de briques creuses, blocs béton) sans enduit extérieur sont interdits.

A.11.25. Les façades lorsqu'elles ne sont pas constituées de matériaux naturels de qualité (briques, silex, pierres de taille...) permettant de les laisser apparents, doivent être revêtues d'enduit ou de peintures, à l'exclusion des couleurs vives et des couleurs criardes.

A.11.26. Les couleurs des colombages devront être en harmonie avec les menuiseries de façade.

A.11.27. Les couleurs des vérandas devront être obligatoirement en harmonie avec les couleurs des façades ou des menuiseries de façade.

A.11.28. 25% d'une partie des façades pourra être rehaussé avec une couleur vive.

A.11.29. Les articles A.11.21 à A.11.28 ne s'appliquent pas aux constructions et installations agricoles.

A.11.30. Les façades des constructions et installations agricoles doivent être constitués de bardage bois ou métallique de couleurs sombres.

Clôtures :

A.11.31. **Les clôtures des parcelles ne pourront excéder 1.20 mètre de hauteur en limite d'emprise publique et en limite séparative.**

A.11.32. L'article A.11.30. ne s'applique pas aux clôtures nécessaires aux installations agricoles spécifiques telles que les fosses.

A.11.33. Les murs pleins et les palissades sont autorisés seulement en limite séparative, leur hauteur totale ne pourra pas excéder 2 mètres.

A.11.34. Dans le cas de réalisation de soubassements en matériaux opaques, le soubassement ne devra pas excéder 1/3 de la hauteur totale de la clôture, limitée à 1.5 mètre en totalité.

Article A.12. Stationnement des véhicules

A.12.1. Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

A.12.2. En plus des places couvertes, sont exigées deux places de stationnement par logement sur domaine privé, hors entrée charretière.

A.12.3. Il est conseillé de végétaliser les abords des caravanes stationnées sur les parcelles privées afin qu'elles ne soient pas visibles des lieux avoisinants.

Article A.13. Espaces libres et plantations

A.13.1. Les espaces verts des espaces bâtis à vocation d'habitation devront représenter au moins **45% de la superficie de l'unité foncière en cas de recours à l'assainissement collectif ou semi collectif.**

A.13.2. **Les espaces verts des espaces bâtis à vocation d'habitation devront représenter au moins 50% de la superficie de l'unité foncière en cas de recours à l'assainissement individuel.**

A.13.3. Les haies devront être réalisées avec des essences locales. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en mairie.

A.13.4. Les mares repérées sur le document graphique réglementaire sont identifiées et protégées **au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, par conséquent il est interdit de les combler,** et il est conseillé de les curer régulièrement.

A.13.5. **Les alignements boisés repérés sur le plan de zonage sont classés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.**