

Commune de
Saint-Pellerin

Eure-et-Loir

4 place de la Mairie - 28290 Saint-Pellerin - Tél : 02 37 98 86 47

Plan Local d'Urbanisme



REGLEMENT

4.1

- ▶ Prescription de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme le 17 septembre 2008
- ▶ Arrêt du projet le 13 mars 2012
- ▶ Dossier soumis à enquête publique du 2 juillet 2012 au 1er août 2012
- ▶ Plan Local d'Urbanisme approuvé le 27 novembre 2012

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil municipal
du 27 novembre 2012

approuvant
le plan local d'urbanisme
de la commune de Saint-Pellerin

Le Maire,

PHASE :

Approbation



En Perspective Urbanisme et Aménagement

2 rue des Côtes - 28000 Chartres

■ TEL : 02 37 30 26 75 - FAX : 02 37 36 94 45 ■ courriel : agence.enperspective@wanadoo.fr

Sommaire

TITRE I : Dispositions générales	3
TITRE II : Dispositions applicables aux zones urbaines	6
<u>Chapitre I</u> : Dispositions applicables à la zone Ua	7
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	7
Section II : Conditions de l'occupation du sol	8
Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol	15
<u>Chapitre II</u> : Dispositions applicables à la zone Ub.....	16
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	16
Section II : Conditions de l'occupation du sol	17
Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol	23
<u>Chapitre III</u> : Dispositions applicables à la zone Ue.....	24
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	24
Section II : Conditions de l'occupation du sol	25
Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol	29
<u>Chapitre IV</u> : Dispositions applicables à la zone Uxf.....	30
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	30
Section II : Conditions de l'occupation du sol	31
Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol	36
TITRE III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser	37
<u>Chapitre I</u> : Dispositions applicables à la zone 1AU.....	38
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	38
Section II : Conditions de l'occupation du sol	39
Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol	46
TITRE IV : Dispositions applicables à la zone agricole	47
<u>Chapitre I</u> : Dispositions applicables à la zone A.....	48
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	48
Section II : Conditions de l'occupation du sol	49
Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol	56
TITRE V : Dispositions applicables à la zones naturelle	57
<u>Chapitre I</u> : Dispositions applicables à la zone N.....	58
Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	59
Section II : Conditions de l'occupation du sol	60
Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol	66
Lexique	67

Nota : dans le cas où une parcelle se trouve à cheval sur plusieurs zones, les règles applicables à chaque zone demeurent applicables aux parties qu'elles concernent.

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 et suivants, et R.123-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs aux plans locaux d'urbanisme.

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Saint-Pellerin, située dans le département d'Eure-et-Loir.

ARTICLE 2 : PORTEE DU REGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES REGLES RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

A- Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-26 du code de l'urbanisme, à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 qui restent applicables :

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

B- Le plan local d'urbanisme s'applique sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations concernant des servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol. Les servitudes d'utilité publique sont représentées sur un document graphique accompagné d'un résumé des textes relatifs aux dites servitudes.

C- Protection du patrimoine archéologique :

En application du décret 86-192 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique dans les procédures d'urbanisme, tout projet d'urbanisme concernant les sites archéologiques inscrits dans le rapport de présentation du plan local d'urbanisme devra être soumis pour avis au service régional de l'archéologie. Toute découverte fortuite mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée immédiatement à la direction régionale des affaires culturelles, service régional de l'archéologie de la région Centre soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture du département. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant l'examen par un spécialiste mandaté par le conservateur régional. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du nouveau code pénal.

D- Les articles du code de l'urbanisme ou d'autres législations restent applicables au territoire communal ; ils concernent notamment :

- le droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones " U " et " AU " ;
- les périmètres de déclaration d'utilité publique ;
- les périmètres de secteur à participation ;
- les projets d'intérêt général.

E- Les travaux, installations et aménagements définis à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme sont soumis à permis d'aménager.

F- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation administrative dans les espaces boisés classés.

G- Les défrichements sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés non classés suivant les dispositions de la législation concernant le défrichement. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

H- Le permis de démolir (constructions ou murs de clôture) est applicable dans l'entièreté du périmètre de protection au titre des monuments historiques en application de l'article R.421-27 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire communal est divisé en quatre catégories de zones :

- Les **zones urbaines** désignées par l'indice U et auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement. Il s'agit des zones Ua et ses secteurs Uaa, Ub, Ue, Uxf.
- Les **zones à urbaniser** désignées par l'indice AU auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement. Il s'agit de la zone 1AU.
- La **zone agricole** désignée par l'indice A et son secteur Ah à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement.
- La **zone naturelle** désignée par l'indice N et ses secteurs Nc, Ne, et Nh auxquels s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement.

L'indice « i » ajoutée à la dénomination de la zone signifie le caractère inondable du secteur.

A l'intérieur de ces zones, sont délimités :

- Les Emplacements Réservés :

Ces emplacements sont destinés à la réalisation d'équipements ou d'ouvrages publics (voies, installations d'intérêt général, espaces verts, ...) auxquels s'appliquent les dispositions des articles L. 123-17, L. 230-1 et suivants du code de l'urbanisme et qui, bien que situés dans des zones urbaines ou naturelles, ne peuvent être construits ou recevoir d'autres affectations que celle prévues. Ils sont repérés sur les documents graphiques par un numéro et sont répertoriés sur la pièce écrite donnant la liste des emplacements réservés figurant sur les documents graphiques.

- Les Espaces Boisés Classés :

Ces espaces sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement ou tout mode d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation ou la protection des boisements. Ils sont matérialisés sur les documents graphiques par une trame spécifique.

- Les éléments à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.123-1.5.7° du code de l'urbanisme. Ils sont identifiés sur les documents graphiques.

Chaque zone comporte en outre un corps de règles en 3 sections et 14 articles :

Le règlement peut comprendre tout ou partie des articles suivants. Les articles peuvent être rédigés, ou dans le cas contraire, peuvent comporter la mention « article non réglementé ».

Le règlement de zone est précédé d'un préambule qui définit le caractère de chacune des zones.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

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

Section II : Conditions de l'occupation du sol

Article 3 : Accès et voirie

Article 4 : Desserte par les réseaux

Article 5 : Caractéristiques des terrains

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

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Article 9 : Emprise au sol

Article 10 : Hauteur maximum des constructions

Article 11 : Aspect extérieur

Article 12 : Stationnement

Article 13 : Espaces libres et plantations

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES **AUX ZONE URBAINES**

Le présent titre s'applique aux zones urbaines du PLU :

- Ua : zone urbaine correspondant au secteur le plus ancien du bourg
 Uaa : secteur de la zone urbaine Ua correspondant au quartier de la Diane et de la gare
- Ub : zone urbaine récente à vocation d'habitat (zone pavillonnaire)
- Ue : zone urbaine à vocation d'équipements publics
- Uxf : emprise du réseau ferré

CHAPITRE I : **Dispositions applicables à la zone Ua**

Caractère de la zone :

La zone Ua correspond aux secteurs les plus anciens du bourg de la commune. Le sous-secteur Uaa correspond au quartier de la Diane et de la gare.

Destination de la zone :

La zone Ua est destinée prioritairement à l'habitat. Elle peut également accueillir des équipements, des services et des activités compatibles avec un environnement urbain.

SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol
--

Article Ua1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

1. Les constructions à usage industriel,
2. Les constructions à usage agricole,
3. Le stationnement des caravanes (sur parcelle non bâtie)
4. L'aménagement de terrains de camping
5. Les dépôts de véhicules
6. Les garages collectifs de caravanes
7. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Article Ua2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

1. Les constructions à usage d'activités économiques autres que celles figurant à l'article 1 sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur ;
2. Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt sont autorisées dans le cas de réutilisation de constructions existantes et à condition d'être liées à une activité principale et d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.
3. les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

SECTION II : Conditions de l'occupation du sol

Article Ua3 : Accès et voirie

3.1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées et doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2- Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée ayant un minimum de 3 mètres de largeur et dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des véhicules de transports urbains et de ramassage scolaire.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules précités de faire aisément demi-tour.

Les principes d'organisation des voies doivent privilégier les modes de déplacement doux.

Les voies ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux voies ouvertes à la circulation publique.

Article Ua4 : Desserte par les réseaux

4.1- Eau potable

Toute construction nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

4.2- Assainissement

4.2.1- Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

En l'absence de réseau collectif, les constructions admises devront être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur. La filière d'assainissement devra être déterminée par une étude spécifique à la parcelle.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement lorsqu'il existe un réseau séparatif.

Les constructions nouvelles devront avoir une sortie indépendante pour les eaux usées et les eaux pluviales.

4.2.2- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux les collectant.

Cependant, les rejets des eaux pluviales dans les réseaux devront être limités autant que possible par des ouvrages de rétention et/ou de récupération aériens ou enterrés sur le terrain (réseaux de noues et/ou de fossés reliés à des dépressions paysagères, mares, etc).

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

4.3 - Autres réseaux (électricité, téléphone, ...)

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de télécommunication.

Les branchements privés doivent être enterrés.

Article Ua5 : Caractéristiques des terrains

En sous-secteur Uaa, pour chaque construction nécessitant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour permettre l'application d'un dispositif en vigueur.

Article Ua6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1- Dispositions applicables à la zone Ua

Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement des voies publiques, existantes, modifiées ou à créer.

Néanmoins, elles peuvent être édifiées en recul. Celui-ci sera alors d'un minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement dans les cas suivants :

- lorsque la continuité de l'alignement est assurée par les clôtures dont les règles correspondantes sont définies à l'article Ua11,
- ou dans le cas où sur l'une au moins des parcelles directement voisines de celles du projet un alignement différent existe, l'implantation peut être envisagée dans sa continuité si cela est justifié par une meilleure qualité de l'espace urbain.

Les annexes doivent peuvent être édifiées soit à l'alignement, soit en recul de 3 mètres minimum.

Les abris de jardin doivent être édifiés en recul d'un minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement.

6.2- Dispositions applicables en secteur Uaa

Toutes les constructions doivent être implantées en recul d'un minimum de 4 mètres par rapport aux voies publiques, existantes, modifiées ou à créer.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, et aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Article Ua7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales peuvent être implantées soit en contiguïté d'une ou plusieurs des limites séparatives, soit en retrait d'un minimum de 2 mètres.

Les abris de jardin peuvent être implantés en limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, et aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Article Ua8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité (ensoleillement) publique soient assurées.

Article Ua9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 50% de la superficie totale du terrain.

Article Ua10 : Hauteur maximum des constructions**10.1- Dispositions générales**

Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.

Dans le calcul de la hauteur maximale des constructions, sont exclus les ouvrages liés à la production d'énergie renouvelable.

10.2- Dispositions applicables à la zone Ua

La hauteur des constructions principales et de leurs extensions est limitée à 5 mètres mesurés à partir du niveau du sol jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur des annexes est limitée à 3,5 mètres mesurés à partir du niveau du sol jusqu'à l'égout du toit.

10.3- Dispositions applicables en secteur Uaa

En secteur Uaa, la hauteur des constructions principales et de leurs extensions est limitée à 6 mètres mesurés à partir du niveau du sol jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur des annexes est limitée à 3,5 mètres mesurés à partir du niveau du sol jusqu'à l'égout du toit.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, et aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Article Ua11 : Aspect extérieur**11.1- Dispositions générales**

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les constructions nouvelles doivent être en harmonie avec le bâti existant par leurs implantations, leurs organisations et leurs volumes. L'accent sera mis sur la perception de la construction dans son ensemble, dans le paysage, bâti et végétal, « de loin ».

Les constructions principales et leurs extensions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les extensions doivent tenir compte des volumétries et des gabarits de la construction principale.

Les vérandas sont autorisées si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles doivent s'appuyer.

Les abris de jardin doivent être en matériaux d'aspect traditionnel (pierre, brique, parpaing enduit, bois,...).

Dans le cas de la mise en place d'une démarche de qualité environnementale, de construction écologique, basse ou très basse énergie, passive, à énergie positive, bioclimatique ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, le recours à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction est admis sous réserve d'une bonne insertion paysagère et architecturale.

11.1.2- Façades

Pour les façades, les enduits et la peinture sont interdits sur les murs et ouvrages en pierre de taille ou en brique prévus pour rester apparents. Les éléments dégradés ou manquants doivent être remplacés en respectant finition et appareillage.

Les ouvrages en moellons (silex par exemple) peuvent recevoir un enduit couvrant ou un enduit à pierres vues affleurant les têtes des moellons.

Il est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment.

Les façades doivent respecter dans la mesure du possible les caractéristiques urbaines de la rue concernée, en particulier les rythmes verticaux, les hauteurs des percements, les modénatures et décors.

Les teintes seront choisies dans les palettes traditionnelles en harmonie avec les bâtiments voisins. Le blanc pur et les couleurs violentes et saturées sont interdits.

11.1.3- Ouvertures

Dans le cas de restauration ou création de baies sur une construction traditionnelle, les dimensions, proportions, matériaux, couleurs, textures et styles doivent s'intégrer à la composition générale de la façade et reproduire les baies existantes dans l'environnement bâti ancien local.

Dans le cas d'ouverture de baies nouvelles sur une construction récente, les dimensions, proportions, matériaux, couleurs, textures et styles doivent s'inspirer des caractéristiques du bâti existant.

Les pignons sur rue devront systématiquement comporter au moins une ouverture sur le domaine public.

11.1.4- Toitures et couvertures

Dispositions applicables en zone Ua :

Les toitures des constructions principales doivent comporter au moins deux pentes égales ou supérieures à 45° et doivent être couvertes en ardoises ou en petites tuiles plates.

Les toitures des extensions et des annexes doivent présenter une ou plusieurs pentes égales ou supérieures à 25° et être couvertes par des matériaux de teinte ardoise ou brun rouge

Dispositions applicables en secteur Uaa :

les toitures des constructions principales doivent comporter au moins deux pentes qui devront être égales ou supérieures à 35° et être couvertes en ardoises ou en tuiles à emboîtement de teinte brun rouge.

Les toitures des extensions et des annexes doivent présenter une ou plusieurs pentes égales ou supérieures à 25° et être couvertes par des matériaux de teinte ardoise ou brun rouge

Toutes les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de construction de vérandas ou de verrières.

11.1.5- Lucarnes et châssis de toiture

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre déséquilibrer l'harmonie de la toiture, ni former un contraste marqué par rapport aux mêmes éléments des constructions avoisinantes.

On ne mélangera ni les styles, ni les matériaux dans les lucarnes sur un même ensemble de bâtiments.

Les lucarnes doivent être disposées en harmonie avec la composition et les rythmes de la façade. Elles doivent être réalisées à l'aplomb du mur de façade. Elles peuvent être soit pendantes, soit situées uniquement sur le pan de toiture et dans ce cas positionnées au nu du mur gouttereau.

La largeur cumulée des lucarnes ne doit pas dépasser les deux-tiers de la largeur de la façade.

11.1.6- Clôtures

En application de l'article R.421-12d du code de l'urbanisme, les clôtures sont soumises à déclaration préalable (délibération du conseil municipal du 27 novembre 2012).

Les clôtures existantes sous la forme de murs traditionnels doivent être réhabilitées dans le respect de la typologie existante (hauteur, traitement de faitage, aspects).

Dispositions applicables en zone Ua :

Les clôtures autorisées le long des voies ouvertes à la circulation sont :

- les murs pleins, en pierres ou en maçonnerie enduite d'une hauteur inférieure ou égale à 2m;
- les murs à claire-voie d'une hauteur d'une hauteur inférieure ou égale à 2m;

L'ensemble devra être en harmonie avec la construction.

Les clôtures autorisées le long des limites séparatives sont :

- les murs pleins en pierre ou en maçonnerie enduite, d'une hauteur inférieure ou égale à 2m;
- les grillages et treillages en bois ou en métal, supportés ou non par un soubassement, et doublés ou non de haies végétales d'une hauteur inférieure ou égale à 2m et composées d'essences locales décrites à l'article Ua13.

Dispositions applicables en-secteur Uaa :

Les clôtures autorisées le long des voies ouvertes à la circulation sont les clôtures en murs à claire-voie d'une hauteur inférieure ou égale à 1,80 mètre.

L'ensemble devra être en harmonie avec la construction.

Les clôtures autorisées le long des limites séparatives sont :

- les murs pleins en pierre ou en maçonnerie enduite, d'une hauteur inférieure ou égale à 2m;
- les grillages et treillages en bois ou en métal, supportés ou non par un soubassement, et doublés ou non de haies végétales d'une hauteur inférieure ou égale à 2m; et composées d'essences locales décrites à l'article Ua13.

11.1.7- Stockage des déchets

Des espaces extérieurs ou intérieurs permettant le stockage des déchets devront être aménagés et dimensionnés en fonction des besoins du système de collecte.

Dans le cas de zones de stockage extérieures, ces espaces devront être intégrés par des aménagements paysagers.

Dans le cas de locaux intérieurs, la localisation, la taille et l'ergonomie de l'espace de stockage devront faciliter le tri et la collecte des déchets.

Article Ua12 : Stationnement

12.1- Dispositions générales

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de 29 m² y compris les accès.

Pour les constructions destinées à l'habitation, il est imposé au minimum deux places de stationnement par logement, garages compris.

Pour les constructions destinées à l'artisanat et aux bureaux : une place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher

Pour les autres constructions : article non réglementé.

Les places de stationnement enclavées, accessibles par une autre place, ne sont pas prises en compte dans le contrôle du respect de ces règles.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux surfaces des planchers existants, y compris ceux faisant l'objet d'un changement de destination soumis à un permis de construire.

12.1- Dispositions applicables en-secteur Uaa

Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, il est imposé au minimum une place de stationnement pour 3 chambres.

Article Ua13 : Espaces libres et plantations

30% de la surface du terrain devront être traités en espace vert, libre de toute construction et d'aire imperméabilisée. En sous-secteur Uaa, ce taux est de 40%.

Les espaces laissés libres de toute construction sont à aménager et à paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou engazonnement.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces verts seront préférentiellement plantés d'essences bien adaptées aux conditions pédologiques et climatiques du site, afin d'en limiter l'arrosage, et l'utilisation d'engrais.

Toutes les haies et tous les arbres à planter seront obligatoirement composés d'essences locales (pour les haies : le charme, le noisetier, l'érable champêtre, le houx..., pour les arbres à hautes tiges : le chêne, le merisier, le frêne, le tilleul, le hêtre,...).

SECTION III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Ua14 : Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé

CHAPITRE II : **Dispositions applicables à la zone Ub**

Caractère de la zone :

La zone Ub correspond au secteur bâti récent de la commune (zone pavillonnaire).

Destination de la zone :

La zone Ub est destinée prioritairement à l'habitat. Elle doit pouvoir évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.

SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol
--

Article Ub1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

1. Les constructions à usage industriel
2. Les constructions à usage agricole
3. Le stationnement des caravanes (sur parcelle non bâtie)
4. L'aménagement de terrains de camping
5. Les dépôts de véhicules
6. Les garages collectifs de caravanes
7. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Article Ub2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

1. Les constructions à usage d'activités économiques autres que celles figurant à l'article 1 sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur ;
2. les constructions destinées à la fonction d'entrepôt sont autorisées dans le cas de réutilisation de constructions existantes ou dans le cas de constructions ne dépassant pas 100 m² d'emprise au sol et à condition d'être liées à une activité principale et d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.
3. les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

SECTION II : Conditions de l'occupation du sol

Article Ub3 : Accès et voirie

3.1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées et doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2- Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée ayant un minimum de 3 mètres de largeur et dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des véhicules de transports urbains et de ramassage scolaire.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules précités de faire aisément demi-tour.

Les principes d'organisation des voies doivent privilégier les modes de déplacement doux.

Les voies ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux voies ouvertes à la circulation publique.

Article Ub4 : Desserte par les réseaux

4.1- Eau potable

Toute construction nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

4.2- Assainissement

4.2.1- Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

En l'absence de réseau collectif, les constructions admises devront être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur. La filière d'assainissement devra être déterminée par une étude spécifique à la parcelle.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement lorsqu'il existe un réseau séparatif.

Les constructions nouvelles devront avoir une sortie indépendante pour les eaux usées et les eaux pluviales.

4.2.2- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux les collectant.

Cependant, les rejets des eaux pluviales dans les réseaux devront être limités autant que possible par des ouvrages de rétention et/ou de récupération aériens ou enterrés sur le terrain (réseaux de noues et/ou de fossés reliés à des dépressions paysagères, mares, etc.).

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

4.3- Autres réseaux (électricité, téléphone, ...)

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de télécommunication.

Les branchements privés doivent être enterrés.

Article Ub5 : Caractéristiques des terrains

Article non réglementé.

Article Ub6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**6.1- Implantation par rapport aux voies publiques**

Les constructions doivent être implantées en recul d'un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Les abris de jardin doivent être édifiés en recul d'un minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement.

6.2- Implantation par rapport aux emprises publiques (jardins et parcs publics, ...)

Les constructions peuvent être implantées à la limite de l'emprise publique ou en recul d'un minimum de 2 mètres.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, et aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Article Ub7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées en contiguïté d'une seule des limites séparatives. Si la construction ne jouxte pas la limite séparative, la marge de retrait sera d'un minimum de 3 mètres.

Les abris de jardin peuvent être implantés en limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, et aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Article Ub8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité (ensoleillement) publique soient assurées.

Article Ub9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 40% de la superficie totale du terrain.

Article Ub10 : Hauteur maximum des constructions

Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.

Dans le calcul de la hauteur maximale des constructions, sont exclus les ouvrages liés à la production d'énergie renouvelable.

La hauteur des constructions principales et de leurs extensions est limitée à 5 mètres mesurés à partir du niveau du sol jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur des annexes est limitée à 3,5 mètres mesurés à partir du niveau du sol jusqu'à l'égout du toit.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, et aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Article Ub11 : Aspect extérieur**11.1- Dispositions générales**

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les constructions nouvelles doivent être en harmonie avec le bâti existant par leurs implantations, leurs organisations et leurs volumes. L'accent sera mis sur la perception de la construction dans son ensemble, dans le paysage, bâti et végétal, « de loin ».

Les constructions principales et leurs extensions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les extensions doivent tenir compte des volumétries et des gabarits de la construction principale.

Les vérandas sont autorisées si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles doivent s'appuyer.

Les abris de jardin doivent être en matériaux d'aspect traditionnel (pierre, brique, parpaing enduit, bois,...).

Dans le cas de la mise en place d'une démarche de qualité environnementale, de construction écologique, basse ou très basse énergie, passive, à énergie positive, bioclimatique ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, le recours à des mises en

œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction est admis sous réserve d'une bonne insertion paysagère et architecturale.

11.2- Façades

Pour les façades, les enduits et la peinture sont interdits sur les murs et ouvrages en pierre de taille ou en brique prévus pour rester apparents. Les éléments dégradés ou manquants doivent être remplacés en respectant finition et appareillage.

Il est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment.

Les teintes seront choisies dans les palettes traditionnelles en harmonie avec les bâtiments voisins. Le blanc pur et les couleurs violentes et saturées sont interdits.

11.3- Ouvertures

Dans le cas de restauration ou création de baies sur une construction existante les dimensions, proportions, matériaux, couleurs, textures et styles doivent s'intégrer à la composition générale de la façade.

11.4- Toitures et couvertures

Les toitures des constructions principales doivent comporter au moins deux pentes qui devront être égales ou supérieures à 40°. En cas d'extension, des pentes inférieures peuvent être autorisées.

Les toitures des annexes devront présenter au moins deux pentes égales ou supérieures à 25°.

Les constructions principales et leurs extensions et les annexes d'une emprise au sol supérieure à 20 m² doivent être couvertes en ardoises ou en tuiles.

Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m², les matériaux de toiture seront de teinte ardoise ou brun rouge.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de construction de vérandas ou de verrières.

11.5- Lucarnes et châssis de toiture

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre déséquilibrer l'harmonie de la toiture, ni former un contraste marqué par rapport aux mêmes éléments des constructions avoisinantes.

11.6– Clôtures

En application de l'article R.421-12d du code de l'urbanisme, les clôtures sont soumises à déclaration préalable (délibération du conseil municipal du 27 novembre 2012).

Les clôtures autorisées le long des voies ouvertes à la circulation sont :

- les clôtures en mur à claire-voie d'une hauteur maximum de 1,60 mètre ;
- les haies végétales doublées ou non d'un grillage maintenues à une hauteur maximum de 1,60 mètre et composées d'essences locales décrites à l'article Ub13.

L'ensemble devra être en harmonie avec la construction.

Les clôtures autorisées le long des limites séparatives sont :

- les murs pleins en pierre ou en maçonnerie enduite, d'une hauteur maximum de 1,80 mètre.
- les grillages et treillages en bois ou en métal, supportés ou non par un soubassement, et doublés ou non de haies végétales d'une hauteur maximum de 1,80 mètre et composées d'essences locales décrites à l'article Ub13.

11.7- Stockage des déchets

Des espaces extérieurs ou intérieurs permettant le stockage des déchets devront être aménagés et dimensionnés en fonction des besoins du système de collecte.

Dans le cas de zones de stockage extérieures, ces espaces devront être intégrés par des aménagements paysagers.

Dans le cas de locaux intérieurs, la localisation, la taille et l'ergonomie de l'espace de stockage devront faciliter le tri et la collecte des déchets.

Article Ub12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de 29 m² y compris les accès.

Pour les constructions destinées à l'habitation : au minimum deux places de stationnement par logement, garages compris.

Pour les constructions destinées au commerce : pour toute surface de vente inférieure à 100 m² quatre places de stationnement. En cas de dépassement du seuil de 100 m² de vente, et en complément des quatre places précitées : une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente.

Pour les constructions destinées à l'artisanat et aux bureaux : une place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher

Pour les autres constructions : article non réglementé.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux surfaces des planchers existants, y compris ceux faisant l'objet d'un changement de destination soumis à permis de construire.

Les places de stationnement enclavées, accessibles par une autre place, ne sont pas prises en compte dans le contrôle du respect de ces règles.

Article Ub13 : Espaces libres et plantations

40% de la surface du terrain devront être traités en espace vert, libre de toute construction et d'aire imperméabilisée.

Les espaces laissés libres de toute construction sont à aménager et à paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou engazonnement.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces verts seront préférentiellement plantés d'essences bien adaptées aux conditions pédologiques et climatiques du site, afin d'en limiter l'arrosage, et l'utilisation d'engrais.

Toutes les haies et tous les arbres à planter seront obligatoirement composés d'essences locales (pour les haies : le charme, le noisetier, l'érable champêtre, le houx..., pour les arbres à hautes tiges : le chêne, le merisier, le frêne, le tilleul, le hêtre,...).

SECTION III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Ub14 : Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

CHAPITRE III : **Dispositions applicables à la zone Ue**

Caractère de la zone :

La zone Ue correspond aux principaux équipements publics de la commune.

Destination de la zone :

La zone Ue est destinée prioritairement à l'extension des équipements publics de la commune.

SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol
--

Article Ue1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

1. Les constructions à usage d'habitation, exception faite des logements de gardiennage
2. Les constructions à usage agricole
3. Les constructions à usage industriel
4. Les constructions à usage artisanal
5. Les constructions à usage d'entrepôts
6. Le stationnement des caravanes (sur parcelle non bâtie)
7. L'aménagement de terrains de camping
8. Les dépôts de véhicules
9. Les garages collectifs de caravanes
10. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Article Ue2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

1. Les constructions destinées à l'habitation des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage et/ou le fonctionnement des activités admises dans la zone.
2. Les aires de stationnement ouvertes au public sont autorisées à condition de respecter les dispositions des articles Ue12 et Ue13.
3. les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

SECTION II : Conditions de l'occupation du sol

Article Ue3 : Accès et voirie

3.1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées et doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2- Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée ayant un minimum de 3 mètres de largeur et dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des véhicules de transports urbains et de ramassage scolaire.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules précités de faire aisément demi-tour.

Les principes d'organisation des voies doivent privilégier les modes de déplacement doux.

Les voies ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux voies ouvertes à la circulation publique.

Article Ue4 : Desserte par les réseaux

4.1- Eau potable

Toute construction nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

4.2- Assainissement

4.2.1- Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

En l'absence de réseau collectif, les constructions admises devront être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur. La filière d'assainissement devra être déterminée par une étude spécifique à la parcelle.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement lorsqu'il existe un réseau séparatif.

Les constructions nouvelles devront avoir une sortie indépendante pour les eaux usées et les eaux pluviales.

4.2.2- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux les collectant.

Cependant, les rejets des eaux pluviales dans les réseaux devront être limités autant que possible par des ouvrages de rétention et/ou de récupération aériens ou enterrés sur le terrain (réseaux de noues et/ou de fossés reliés à des dépressions paysagères, mares, etc.).

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

4.3- Autres réseaux (électricité, téléphone, ...)

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de télécommunication.

Les branchements privés doivent être enterrés.

Article Ue5 : Caractéristiques des terrains

Article non réglementé.

Article Ue6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en recul d'un minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas cette règle, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Article Ue7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit sur une ou plusieurs des limites séparatives, soit en retrait d'un minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas cette règle, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Article Ue8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité (ensoleillement) publique soient assurées.

Article Ue9 : Emprise au sol

Article non réglementé.

Article Ue10 : Hauteur maximum des constructions

Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.

Dans le calcul de la hauteur maximale des constructions, sont exclus les ouvrages liés à la production d'énergie renouvelable.

La hauteur des constructions est limitée à 8 mètres mesurés à partir du niveau du sol jusqu'à l'égout du toit.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas cette règle, à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Article Ue11 : Aspect extérieur

11.1- Généralités

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les constructions principales et leurs extensions doivent présenter une simplicité de volume.

Dans le cas de la mise en place d'une démarche de qualité environnementale, de construction écologique, basse ou très basse énergie, passive, à énergie positive, bioclimatique ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, le recours à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction est admis sous réserve d'une bonne insertion paysagère et architecturale.

11.2- Toitures

Les toitures doivent respecter des colorations plutôt neutres.

11.3- Façades

Les teintes seront choisies dans les palettes traditionnelles en harmonie avec les bâtiments voisins. Le blanc pur et les couleurs violentes et saturées sont interdits.

11.4- Clôtures

En application de l'article R.421-12d du code de l'urbanisme, les clôtures sont soumises à déclaration préalable (délibération du conseil municipal du 27 novembre 2012).

Les terrains ne doivent pas obligatoirement être clos, tant le long des voies ouvertes à la circulation que le long des limites séparatives.

En cas de clôture des terrains, les clôtures devront être réalisées d'un grillage de couleur sombre sur piquets métalliques et être d'une hauteur maximale de 1,50 mètre.

11.5- Stockage des déchets

Des espaces extérieurs ou intérieurs permettant le stockage des déchets devront être aménagés et dimensionnés en fonction des besoins du système de collecte.

Dans le cas de zones de stockage extérieures, ces espaces devront être intégrés par des aménagements paysagers.

Dans le cas de locaux intérieurs, la localisation, la taille et l'ergonomie de l'espace de stockage devront faciliter le tri et la collecte des déchets.

Article Ue12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de 29 m² y compris les accès.

Dans les zones limitrophes aux habitations, les aires de stationnement devront respecter un retrait de 2 mètres par rapport à la limite séparative. Le retrait pourra être planté.

Article Ue13 : Espaces libres et plantations

30% de la surface du terrain devront être traités en espace vert, libre de toute construction et d'aire imperméabilisée.

Les espaces laissés libres de toute construction sont à aménager et à paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou engazonnement.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces verts seront préférentiellement plantés d'essences bien adaptées aux conditions pédologiques et climatiques du site, afin d'en limiter l'arrosage, et l'utilisation d'engrais.

Toutes les haies et tous les arbres à planter seront obligatoirement composés d'essences locales (pour les haies : le charme, le noisetier, l'érable champêtre, le houx..., pour les arbres à hautes tiges : le chêne, le merisier, le frêne, le tilleul, le hêtre,...).

SECTION III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Ue14 : Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

CHAPITRE IV : **Dispositions applicables à la zone Uxf**

Caractère de la zone :

La zone Uxf correspond au secteur de la gare qui accueille des activités artisanales et industrielles.

Destination de la zone :

La zone Uxf est exclusivement destinée aux activités ferroviaires, artisanales et industrielles.

SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol
--

Article Uxf1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

1. Les constructions à usage d'habitation, exception faite des logements de gardiennage
2. Les constructions à usage agricole ou forestier
3. Le stationnement des caravanes (sur parcelle non bâtie)
4. L'aménagement de terrains de camping
5. Les dépôts de matériaux ou de déchets à l'air libre,
6. Les dépôts de véhicules
7. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Article Uxf2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

1. Les constructions destinées à l'habitation des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le gardiennage et/ou le fonctionnement des activités admises dans la zone sont autorisées.
2. Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt sont autorisées à condition d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur et des prescriptions de l'article Ux11.
3. Les constructions destinées aux bureaux, à l'artisanat et à l'industrie, sont autorisées à condition d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.
4. Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

SECTION II : Conditions de l'occupation du sol

Article Uxf3 : Accès et voirie

3.1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées et doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2- Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée ayant un minimum de 3 mètres de largeur et dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des véhicules de transports urbains et de ramassage scolaire.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules précités de faire aisément demi-tour.

Les principes d'organisation des voies doivent privilégier les modes de déplacement doux.

Les voies ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux voies ouvertes à la circulation publique.

Article Uxf4 : Desserte par les réseaux

4.1- Eau potable

Toute construction nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

4.2- Assainissement

4.2.1- Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

En l'absence de réseau collectif, les constructions admises devront être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur. La filière d'assainissement devra être déterminée par une étude spécifique à la parcelle.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement lorsqu'il existe un réseau séparatif.

Les constructions nouvelles devront avoir une sortie indépendante pour les eaux usées et les eaux pluviales.

4.2.2- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux les collectant.

Cependant, les rejets des eaux pluviales dans les réseaux devront être limités autant que possible par des ouvrages de rétention et/ou de récupération aériens ou enterrés sur le terrain (réseaux de noues et/ou de fossés reliés à des dépressions paysagères, mares, etc.).

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

4.3- Autres réseaux (électricité, téléphone, ...)

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de télécommunication.

Les branchements privés doivent être enterrés.

Article Uxf5 : Caractéristiques des terrains

Article non réglementé.

Article Uxf6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en recul d'un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

La règle précédente ne s'applique pas en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas cette règle, et aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Article Uxf7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur prise à l'égout du toit sans jamais être inférieure à 3 mètres.

La règle précédente ne s'applique pas en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas cette règle, et aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Article Uxf8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité (ensoleillement) publique soient assurées.

Article Uxf9 : Emprise au sol

Article non réglementé.

Article Uxf10 : Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 8 mètres mesurés à partir du niveau du sol jusqu'à l'égout du toit.

Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.

Dans le calcul de la hauteur maximale des constructions, sont exclus les ouvrages liés à la production d'énergie renouvelable.

Article Uxf11 : Aspect extérieur

11.1- Généralités

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Il sera apporté une attention spéciale à l'aménagement des aires de stationnement et de stockage afin que celles-ci ne nuisent pas à la qualité de l'environnement urbain et naturel.

Les aires de stockage ou entrepôts à l'extérieur seront traités par un système d'écran végétal ou minéral, de façon à ce que les matériaux ne soient pas visibles depuis l'espace public.

11.2- Toitures et couvertures

Les toitures des constructions devront s'harmoniser avec les façades et respecter des colorations plutôt neutres.

11.3- Clôtures

En application de l'article R.421-12d du code de l'urbanisme, les clôtures sont soumises à déclaration préalable (délibération du conseil municipal du 27 novembre 2012).

Les clôtures devront s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion.

D'une hauteur maximale de 1,80 mètre, elles devront être réalisées d'un grillage de couleur sombre sur piquets métalliques de même couleur.

En limite séparative, sont autorisées les clôtures en grillage de couleur sombre d'une hauteur maximale de 1,80 m de hauteur, supportées ou non par un soubassement en ciment, et doublées ou non de haies végétales.

11.5- Stockage des déchets

Des espaces extérieurs ou intérieurs permettant le stockage des déchets devront être aménagés et dimensionnés en fonction des besoins du système de collecte.

Dans le cas de zones de stockage extérieures, ces espaces devront être intégrés par des aménagements paysagers.

Dans le cas de locaux intérieurs, la localisation, la taille et l'ergonomie de l'espace de stockage devront faciliter le tri et la collecte des déchets.

Article Uxf12 : Stationnement

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de 29 m² y compris les accès.

Pour les constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat et aux bureaux : deux places de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher.
Pour les autres constructions : article non réglementé.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux surfaces des planchers existants, y compris ceux faisant l'objet d'un changement de destination soumis à permis de construire.

Les places de stationnement enclavées, accessibles par une autre place, ne sont pas prises en compte dans le contrôle du respect de ces règles.

Pour le stationnement des vélos, un local ou un emplacement couvert, facilement accessible, devra être aménagé, de préférence en rez-de-chaussée pour toutes constructions destinées à des bureaux.

Article Uxf13 : Espaces libres et plantations

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, il sera exigé une surface plantée en pleine terre représentant au minimum 15% de la superficie du terrain.

Sur les aires de stationnement et de circulation un arbre de haut jet devra être planté pour 4 places de stationnement réalisées. Tout arbre sera remplacé en cas de non reprise.

La bande de retrait par rapport à l'emprise des voies publiques sera paysagée de façon à agrémenter l'interface entre la zone d'activité et les voies. Toute utilisation de ce retrait à des fins de stockage, parking ou de présentation commerciale est interdite.

Les aires de stockage et entrepôts à l'extérieur seront traités par un système d'écran végétal ou minéral, de façon à ce que les matériaux ne soient pas visibles depuis l'espace public.

Toutes les haies et tous les arbres à planter seront obligatoirement composés d'essences locales (pour les haies : le charme, le noisetier, l'érable champêtre, le houx..., pour les arbres à hautes tiges : le chêne, le merisier, le frêne, le tilleul, le hêtre,...).

SECTION III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Uxf14 : Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES **A LA ZONE A URBANISER**

Le présent titre s'applique à la zone à urbaniser du PLU :

- 1AU : zone à urbaniser à vocation principale d'habitat

CHAPITRE I : **Dispositions applicables à la zone 1AU**

Caractère de la zone :

La zone 1AU est une zone non équipée destinée à être urbanisée à court ou moyen terme.

Les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans la zone.

Destination de la zone :

La zone 1AU est destinée prioritairement à l'habitat.

SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol
--

Article 1AU1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

1. Les constructions à usage industriel
2. Les constructions à usage agricole
3. Le stationnement des caravanes (sur parcelle non bâtie)
4. L'aménagement de terrains de camping
5. Les dépôts de véhicules
6. Les garages collectifs de caravanes
7. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Article 1AU2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

1. Les constructions destinées aux bureaux, au commerce et à l'artisanat sont autorisées à condition d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.
2. les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

SECTION II : Conditions de l'occupation du sol**Article 1AU3 : Accès et voirie****3.1- Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées et doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2- Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée ayant un minimum de 3 mètres de largeur et dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des véhicules de transports urbains et de ramassage scolaire.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules précités de faire aisément demi-tour.

Les principes d'organisation des voies doivent privilégier les modes de déplacement doux.

Les voies ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux voies ouvertes à la circulation publique.

Article 1AU4 : Desserte par les réseaux**4.1- Eau potable**

Toute construction nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

4.2- Assainissement**4.2.1- Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

En l'absence de réseau collectif, les constructions admises devront être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur. La filière d'assainissement devra être déterminée par une étude spécifique à la parcelle.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement lorsqu'il existe un réseau séparatif.

Les constructions nouvelles devront avoir une sortie indépendante pour les eaux usées et les eaux pluviales.

4.2.2- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux les collectant.

Cependant, les rejets des eaux pluviales dans les réseaux devront être limités autant que possible par des ouvrages de rétention et/ou de récupération aériens ou enterrés sur le terrain (réseaux de noues et/ou de fossés reliés à des dépressions paysagères, mares, etc.).

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

4.3- Autres réseaux (électricité, téléphone, ...)

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de télécommunication.

Les branchements privés doivent être enterrés.

Article 1AU5 : Caractéristiques des terrains

Pour chaque construction nécessitant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour permettre l'application d'un dispositif en vigueur.

Article 1AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1- Implantation par rapport aux voies publiques

Les constructions principales doivent être implantées en recul d'un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer. Elles doivent être contenues dans une bande de 25 mètres comptés par rapport à l'alignement de la voie publique.

Les annexes peuvent être édifiées à l'alignement ou en recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Les abris de jardin doivent être édifiés en recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement.

6.2- Implantation par rapport aux emprises publiques (jardins et parcs publics, ...)

Les constructions peuvent être implantées à la limite de l'emprise publique ou en recul d'un minimum de 2 mètres.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

Article 1AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit en contiguïté d'une ou plusieurs des limites séparatives, soit en retrait d'un minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les abris de jardin peuvent être implantés en limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1AU8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité (ensoleillement) publique soient assurées.

Article 1AU9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 40% de la superficie totale du terrain.

Article 1AU10 : Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 6 mètres mesurés à partir du niveau du sol jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur des annexes accolées ou non à la construction principale est limitée à 4 mètres mesurés à partir du niveau du sol jusqu'à l'égout du toit.

Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.

Dans le calcul de la hauteur maximale des constructions, sont exclus les ouvrages liés à la production d'énergie renouvelable.

Aucune construction ne pourra comporter plus d'un étage entier sur rez-de-chaussée (R+1+combles).

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1AU11 : Aspect extérieur

11.1- Dispositions générales

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les constructions principales et leurs extensions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les constructions nouvelles doivent être similaires au bâti existant de la commune par leurs implantations, leurs organisations et leurs volumes. L'accent sera mis sur la

perception de la construction dans son ensemble, dans le paysage, bâti et végétal, « de loin ».

Dans le cas de la mise en place d'une démarche de qualité environnementale, de construction écologique, basse ou très basse énergie, passive, à énergie positive, bioclimatique ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, le recours à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction est admis sous réserve d'une bonne insertion paysagère et architecturale.

Les vérandas peuvent être autorisées si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles doivent s'appuyer.

Les abris de jardin doivent être en matériaux d'aspect traditionnel (pierre, brique, parpaing enduit, bois,...).

11.2- Façades

Pour les façades, il est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment.

Les teintes seront choisies dans les palettes traditionnelles en harmonie avec les bâtiments voisins. Le blanc pur et les couleurs vives sont interdits.

L'emploi des couleurs est soumis aux trois règles suivantes :

- 1) l'importance des surfaces colorées doit être inversement proportionnelle à l'intensité des couleurs utilisées,
- 2) plus l'intensité de la coloration est forte, plus elle doit être fragmentée en petites surfaces,
- 3) plus les aplats colorés sont importants, plus les couleurs utilisées doivent s'harmoniser avec les couleurs de l'architecture environnante.

11.3- Ouvertures

Les dimensions, proportions, matériaux, couleurs, textures et styles des baies doivent s'inspirer des caractéristiques du bâti existant.

11.4- Toitures et couvertures

Les toitures des constructions principales doivent comporter au moins deux pentes qui devront être égales ou supérieures à 40°. En cas d'extension, des pentes inférieures peuvent être autorisées.

Les toitures des annexes non accolées à la construction principale devront présenter au moins deux pentes égales ou supérieures à 35°.

Les constructions destinées à l'habitation et leurs annexes d'une emprise au sol supérieure à 20 m² doivent être couvertes en ardoises ou en tuiles plates.

Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m², les matériaux de toiture seront de teinte ardoise ou brun rouge.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de construction de vérandas ou de verrières.

11.5- Lucarnes et châssis de toiture

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre déséquilibrer l'harmonie de la toiture, ni former un contraste marqué par rapport aux mêmes éléments des constructions avoisinantes.

On ne mélangera ni les styles, ni les matériaux dans les lucarnes sur un même ensemble de bâtiments.

Les lucarnes doivent être rectangulaires et de proportion plus haute que large. La largeur cumulée des lucarnes ne doit pas dépasser les deux-tiers de la largeur de la façade. La distance entre deux châssis de toiture doit être d'au moins 1 mètre.

11.6- Clôtures

En application de l'article R.421-12d du code de l'urbanisme, les clôtures sont soumises à déclaration préalable (délibération du conseil municipal du 27 novembre 2012).

Les clôtures autorisées le long des voies ouvertes à la circulation sont :

- les clôtures en mur à claire-voie d'une hauteur maximum de 1,60 mètre ;
- des haies végétales doublées ou non de grillages limitées à 1,60 mètre de hauteur et composées d'essences locales décrites à l'article 1AU13.

Les clôtures autorisées le long des limites séparatives sont :

- les murs pleins en pierre ou en maçonnerie enduite, d'une hauteur maximum de 1,80 mètre.
- les grillages et treillages en bois ou en métal, supportés ou non par un soubassement, et doublés ou non de haies végétales d'une hauteur maximum de 1,80 mètres et composées d'essences locales décrites à l'article 1AU13.
- les haies végétales doublées ou non de grillages limitées à 1,80 mètre de hauteur et composées d'essences locales décrites à l'article 1AU13.

11.7- Stockage des déchets

Des espaces extérieurs ou intérieurs permettant le stockage des déchets devront être aménagés et dimensionnés en fonction des besoins du système de collecte.

Dans le cas de zones de stockage extérieures, ces espaces devront être intégrés par des aménagements paysagers.

Dans le cas de locaux intérieurs, la localisation, la taille et l'ergonomie de l'espace de stockage devront faciliter le tri et la collecte des déchets.

Article 1AU12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de 29 m² y compris les accès.

Pour les constructions destinées à l'habitation : au minimum deux places de stationnement par logement, garages compris.

Pour les constructions destinées à l'artisanat et aux bureaux : une place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher.

Pour les constructions destinées au commerce : pour toute surface de vente inférieure à 100 m² quatre places de stationnement. En cas de dépassement du seuil de 100 m² de vente, et en complément des quatre places précitées : une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente.

Pour les autres constructions : article non réglementé.

Les places de stationnement enclavées, accessibles par une autre place, ne sont pas prises en compte dans le contrôle du respect de ces règles.

Pour le stationnement des vélos, un local ou un emplacement couvert, facilement accessible, devra être aménagé, de préférence en rez-de-chaussée :

- en habitat collectif, à raison de 0,5 m² par logement,
- pour toutes constructions destinées à des bureaux.

Article 1AU13 : Espaces libres et plantations

30% de la surface du terrain devront être traités en espace vert, libre de toute construction et d'aire imperméabilisée.

Les espaces laissés libres de toute construction sont à aménager et à paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou engazonnement.

Les espaces verts seront préférentiellement plantés d'essences bien adaptées aux conditions pédologiques et climatiques du site, afin d'en limiter l'arrosage, et l'utilisation d'engrais.

Toutes les haies et tous les arbres à planter seront obligatoirement composés d'essences locales (pour les haies : le charme, le noisetier, l'érable champêtre, le houx..., pour les arbres à hautes tiges : le chêne, le merisier, le frêne, le tilleul, le hêtre,...).

SECTION III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 1AU14 : Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES
A LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE I : **Dispositions applicables à la zone A**

Caractère de la zone :

La zone A est une zone naturelle constituée des parties du territoire communal, non équipées, ayant une vocation agricole. La valeur agronomique et biologique des sols la caractérise.

Destination de la zone :

La zone A est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est exclusivement destinée au monde agricole. Des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront y être admises.

Cette zone abrite un secteur répondant à une vocation spécifique :

- Les secteurs Ah correspondent aux petits hameaux et aux écarts non agricoles.

Des éléments à protéger ou à mettre en valeur sont identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L.123-1.5.7° du code de l'urbanisme.

SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol
--

Article A1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol à l'exception de celles indiquées à l'article 2.

Article A2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

2.1- Dispositions générales

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant et aux paysages naturels :

1. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ainsi que les constructions liées à leur diversification,
2. Les constructions et leurs extensions destinées à l'habitation des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole dès lors qu'elles sont implantées à moins de 50 m des bâtiments d'exploitation existants,
3. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice

d'une activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,

4. Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel et lorsqu'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique.

L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (haies, arbres, vergers...) identifiés au titre de l'article L.123-1.5-7° du code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques, est subordonné à une déclaration préalable de travaux en application de l'article R.421-23 du même code.

Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessitées par l'exploitation agricole quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité 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.

2.2- Dispositions applicables au secteur Ah

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant et aux paysages naturels :

1. les extensions limitées aux installations et aux constructions à usage d'habitation dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire,
2. la création d'annexes limitées à 40 m² de surface de plancher à compter de la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme,
3. Le changement de destination des constructions existantes à condition de les destiner à une vocation d'habitat, de tourisme ou de loisirs compatible avec le caractère de la zone,
4. Les abris pour animaux s'ils sont situés au moins à 50 mètres des zones U et AU,
5. Les aires de stationnement liées et nécessaires aux activités agricoles.

SECTION II : Conditions de l'occupation du sol

Article A3 : Accès et voirie

3.1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées et doivent permettre de satisfaire aux règles

minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2- Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée ayant un minimum de 3 mètres de largeur et dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des véhicules de transports urbains et de ramassage scolaire.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules précités de faire aisément demi-tour.

Les principes d'organisation des voies doivent privilégier les modes de déplacement doux.

Les voies ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux voies ouvertes à la circulation publique.

Article A4 : Desserte par les réseaux

4.1- Eau potable

Toute construction nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

4.2- Assainissement

4.2.1- Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

En l'absence de réseau collectif, les constructions admises devront être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en

vigueur. La filière d'assainissement devra être déterminée par une étude spécifique à la parcelle.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement lorsqu'il existe un réseau séparatif.

Les constructions nouvelles devront avoir une sortie indépendante pour les eaux usées et les eaux pluviales.

4.2.2- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux les collectant.

Cependant, les rejets des eaux pluviales dans les réseaux devront être limités autant que possible par des ouvrages de rétention et/ou de récupération aériens ou enterrés sur le terrain (réseaux de noues et/ou de fossés reliés à des dépressions paysagères, mares, etc.).

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

4.3- Autres réseaux (électricité, téléphone, ...)

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de télécommunication.

Les branchements privés doivent être enterrés.

Article A5 : Caractéristiques des terrains

Pour chaque construction nécessitant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour permettre l'application d'un dispositif en vigueur.

Article A6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul minimal de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Dispositions applicables au secteur Ah :Constructions principales et extensions

Les constructions doivent être implantées en recul d'une distance comprise entre 2 mètres et 7 mètres comptés par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Annexes et abris de jardin

Les annexes peuvent être implantées soit à l'alignement des voies publiques, existantes, modifiées ou à créer, soit en recul d'une distance égale ou supérieure à 5 mètres comptés par rapport à l'alignement.

Les abris de jardin doivent être implantés en recul d'une distance égale ou supérieure à 5 mètres comptés par rapport à l'alignement.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, et aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Article A7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparativesDispositions générales

Les constructions doivent être implantées soit en contiguïté d'une ou plusieurs des limites séparatives, soit en retrait d'un minimum de 10 mètres par rapport aux limites séparatives.

Dispositions applicables au secteur Ah

Les constructions peuvent être implantées en contiguïté d'une seule des limites séparatives. Si la construction ne jouxte pas la limite séparative, la marge de retrait sera d'un minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, et aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Article A8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article A9 : Emprise au solDispositions applicables au secteur Ah

Les extensions autorisées des installations et des constructions à usage d'habitation sont limitées à 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

Les annexes autorisées sont limitées à 40 m² de surface de plancher à la date d'approbation du PLU.

Article A10 : Hauteur maximum des constructions

10.1- Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions destinées à l'exploitation agricole est fixée à 10 mètres hors tout mesurés à partir du niveau du sol.

La hauteur maximale des constructions mesurés à partir du niveau du sol jusqu'à l'égout du toit est fixée à :

- 5 mètres pour les constructions destinées à l'habitation,
- 4 mètres pour les abris pour animaux autorisés.

Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.

Dans le calcul de la hauteur maximale des constructions, sont exclus les ouvrages liés à la production d'énergie renouvelable.

10.2- Dispositions applicables au secteur Ah

La hauteur des constructions principales et de leurs extensions est fixée à 5 mètres mesurés à l'égout du toit.

La hauteur des annexes est fixée à 2,50 mètres mesurés à l'égout du toit.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, et aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Article A11 : Aspect extérieur

11.1- Dispositions générales

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les constructions principales et leurs extensions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les vues directes depuis l'espace public, sur les aires de stockage, de dépôt, de manœuvre, de stationnement doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

Dans le cas de la mise en place d'une démarche de qualité environnementale, de construction écologique, basse ou très basse énergie, passive, à énergie positive, bioclimatique ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, le recours à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction est admis sous réserve d'une bonne insertion paysagère et architecturale.

Les toitures des constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière devront comporter au moins deux pentes qui devront être supérieures ou égales à 30°.

Les toitures des constructions destinées à l'habitation devront comporter au moins deux pentes qui devront être supérieures ou égales à 40°.

Les teintes recommandées pour les façades et les toitures y compris celles des annexes non accolées seront choisies dans une gamme s'insérant bien dans le paysage local. Les couleurs vives ainsi que le blanc sur les parois extérieures sont prohibés. Le bois est autorisé. La couleur des toitures devra être de teinte grise, ardoise ou brun rouge.

11.2- Dispositions applicables au secteur Ah

11.2.1- Façades

Pour les façades, les enduits et la peinture sont interdits sur les murs et ouvrages en pierre de taille ou en brique prévus pour rester apparents. Les éléments dégradés ou manquants doivent être remplacés en respectant finition et appareillage.

Il est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment.

Les teintes seront choisies dans les palettes traditionnelles en harmonie avec les bâtiments voisins. Le blanc pur et les couleurs vives sont interdits.

11.2.2- Ouvertures

Dans le cas de restauration ou création de baies sur une construction traditionnelle, les dimensions, proportions, matériaux, couleurs, textures et styles doivent s'intégrer à la composition générale de la façade et reproduire les baies existantes dans l'environnement bâti ancien local. La hauteur doit être au minimum équivalente à la largeur.

Dans le cas d'ouverture de baies nouvelles sur une construction récente, les dimensions, proportions, matériaux, couleurs, textures et styles doivent s'inspirer des caractéristiques du bâti existant. La hauteur doit être au minimum équivalente à la largeur.

11.2.3- Toitures et couvertures

Les toitures des constructions principales doivent comporter au moins deux pentes qui devront être supérieures ou égales à 40°. En cas d'extension, des pentes inférieures peuvent être autorisées.

Les toitures des annexes non accolées à la construction principale devront présenter au moins deux pentes égales ou supérieures à 35°.

Les constructions destinées à l'habitation et leurs annexes d'une emprise au sol supérieure à 20 m² doivent être couvertes en ardoises ou en tuiles plates.

Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m², les matériaux de toiture seront de teinte ardoise ou brun rouge.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de construction de vérandas ou de verrières.

11.2.4- Lucarnes et châssis de toiture

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre déséquilibrer l'harmonie de la toiture, ni former un contraste marqué par rapport aux mêmes éléments des constructions avoisinantes.

On ne mélangera ni les styles, ni les matériaux dans les lucarnes sur un même ensemble de bâtiments.

11.2.5- Clôtures

Les clôtures autorisées en bordure de voie publique sont les clôtures en mur à claire-voie d'une hauteur maximum de 1,60 mètre.

Article A12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

Il sera apporté une attention spéciale à l'aménagement (implantation, localisation et organisation) des aires de stationnement afin que celles-ci ne nuisent pas à la qualité de l'environnement naturel.

Article A13 : Espaces libres et plantations

Les abris pour animaux autorisés devront être accompagnés d'un traitement végétal favorisant leur insertion dans le paysage (haie champêtre).

Toutes les haies et tous les arbres à planter seront obligatoirement composés d'essences locales (pour les haies : le charme, le noisetier, l'érable champêtre, le houx..., pour les arbres à hautes tiges : le chêne, le merisier, le frêne, le tilleul, le hêtre,...).

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L.311-1 du code forestier.

L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (haies, arbres...) repérés au titre de l'article L.123-1.5.7° du code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant le caractère du lieu.

SECTION III : Possibilités maximales d'occupation du sol

Article A14 : Coefficient d'occupation du sol

Article non réglementé.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES
A LA ZONE NATURELLE

CHAPITRE I : **Dispositions applicables à la zone N**

Le présent titre s'applique à la zone naturelle du PLU :

- N : zone naturelle
- Nc : secteur du cimetière
- Ne : secteur destiné à accueillir des équipements de loisirs en plein air
- Nh : secteurs de petits hameaux, d'écarts et d'anciens corps de ferme habités et situés au sein de zones naturelles.

Caractère de la zone :

La zone N est une zone naturelle et forestière, comprenant les secteurs du territoire communal équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone identifie la vallée, les coteaux, et l'ensemble des terrains participant à la qualité environnementale de la commune.

Destination de la zone :

La zone N est destinée à être protégée, dans la mesure où elle identifie des entités paysagères structurant le territoire communal et à ce titre méritant d'être préservées.

Les atouts paysagers et ambiances de ces espaces naturels sont à protéger ».

Cette zone abrite plusieurs secteurs répondant à une vocation spécifique :

- Le secteur Nc caractérise les espaces affectés au cimetière.
- Le secteur Ne correspond au secteur à vocation d'équipements publics de loisirs en plein air.
- Les secteurs Nh correspondent aux petits hameaux épars et aux écarts non agricoles situés au sein de la zone naturelle.

Des éléments paysagers à protéger ou à mettre en valeur sont identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L.123-1.5.7° du code de l'urbanisme.

En zone inondable, toutes les demandes d'autorisation de construire ou de démolir ainsi que les déclarations de travaux et les demandes relatives aux remblais seront soumises à l'appréciation des services de l'Etat compétents.

La circulaire du 24 janvier 1994 (J.O. du 10 avril 1994) relative à la prévention des inondations et à la gestion des zones inondables impose :

- d'interdire les implantations humaines dans les zones inondables les plus dangereuses et les limiter dans les autres zones,
- de préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues,
- de sauvegarder l'équilibre des milieux dépendant des petites crues et la qualité des paysages souvent remarquables du fait de la proximité de l'eau et du caractère encore naturel des vallées concernées.

SECTION I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol à l'exception de celles indiquées à l'article 2.

Article N2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

2.1- Dispositions générales

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant et aux paysages naturels :

1. Les constructions destinées à l'exploitation forestière ainsi que leurs extensions et réfections, à condition d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisances et d'aspect extérieur,
2. Les abris pour animaux s'ils sont situés au moins à 50 mètres des zones U, AU et Nh,
3. Les aménagements à usage de loisirs ou de promenade, dans la mesure où ils ne compromettent pas la vocation de la zone.
4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (haies, arbres, vergers...) identifiés au titre de l'article L.123-1.5-7° du code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques, est subordonné à une déclaration préalable de travaux en application de l'article R.421-23 du même code.

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel, lorsqu'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique.

2.2- Dispositions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant et aux paysages naturels :

2.2.1- Secteur Nc

Les aménagements liés au fonctionnement du cimetière.

2.2.2- Secteur Ne

Les constructions et installations liées aux activités à usage de loisirs et à vocation sportive et récréative (stade, ...)

2.2.3- Secteur Nh

1. Les constructions destinées à l'exploitation forestière ainsi que leurs extensions et réfections, à condition d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisances et d'aspect extérieur,
2. Les extensions limitées aux installations et aux constructions à usage d'habitation dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire,
3. la création d'annexes limitées à 40 m² de surface de plancher à compter de la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme,
4. Le changement de destination des constructions existantes à condition de les destiner à une vocation d'habitat, de tourisme ou de loisirs compatible avec le caractère de la zone,

SECTION II : Conditions de l'occupation du sol

Article N3 : Accès et voirie

3.1- Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les caractéristiques techniques de cet accès doivent répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées et doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2- Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par une voie publique ou privée ayant un minimum de 3 mètres de largeur et dont les dimensions et les caractéristiques techniques répondent :

- à l'importance et à la destination des constructions projetées,
- aux besoins de circulation du secteur,
- aux besoins de circulation et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et des véhicules de transports urbains et de ramassage scolaire.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, de façon à permettre aux véhicules précités de faire aisément demi-tour.

Les principes d'organisation des voies doivent privilégier les modes de déplacement doux.

Les voies ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux voies ouvertes à la circulation publique.

Article N4 : Desserte par les réseaux

4.1- Eau potable

Toute construction nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

4.2- Assainissement

4.2.1- Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

En l'absence de réseau collectif, les constructions admises devront être équipées d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur. La filière d'assainissement devra être déterminée par une étude spécifique à la parcelle.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement lorsqu'il existe un réseau séparatif.

Les constructions nouvelles devront avoir une sortie indépendante pour les eaux usées et les eaux pluviales.

4.2.2- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux les collectant.

Cependant, les rejets des eaux pluviales dans les réseaux devront être limités autant que possible par des ouvrages de rétention et/ou de récupération aériens ou enterrés sur le terrain (réseaux de noues et/ou de fossés reliés à des dépressions paysagères, mares, etc.).

Tout rejet au réseau public (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation et doit être subordonné à un prétraitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

4.3- Autres réseaux (électricité, téléphone, ...)

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de télécommunication.

Les branchements privés doivent être enterrés.

Article N5 : Caractéristiques des terrains

Dispositions applicables au secteur Nh

pour chaque construction nécessitant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour permettre l'application d'un dispositif en vigueur.

Article N6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions applicables au secteur Nh

Les constructions doivent être implantées en recul d'une distance comprise entre 2 mètres et 7 mètres comptés par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Les annexes doivent être implantées en respectant un recul d'un minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas cette règle, et aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Article N7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*Dispositions applicables au secteur Nh*

Les constructions peuvent être implantées en contiguïté d'une seule des limites séparatives. Si la construction ne jouxte pas la limite séparative, la marge de retrait sera d'un minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les abris de jardin peuvent être implantés en limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles, et aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif à condition de ne pas aggraver la situation existante.

Article N8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article N9 : Emprise au sol*Dispositions applicables en secteur Nh*

Les extensions autorisées des installations et des constructions à usage d'habitation existantes sont limitées à 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

Les annexes autorisées sont limitées à 40 m² de surface de plancher à la date d'approbation du PLU.

Article N10 : Hauteur maximum des constructions*Dispositions applicables au secteur Nh*

La hauteur maximale des constructions est fixée à 5 mètres mesurés à partir du niveau du sol jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur maximale des annexes est fixée à 4 mètres mesurés à partir du niveau du sol jusqu'à l'égout du toit.

Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.

Dans le calcul de la hauteur maximale des constructions, sont exclus les ouvrages liés à la production d'énergie renouvelable.

Article N11 : Aspect extérieur

11.1- Dispositions générales

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme prévoit que le projet : « peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les constructions principales et leurs extensions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Dans le cas de la mise en place d'une démarche de qualité environnementale, de construction écologique, basse ou très basse énergie, passive, à énergie positive, bioclimatique ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, le recours à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction est admis sous réserve d'une bonne insertion paysagère et architecturale.

11.2- Dispositions applicables au secteur Nh

11.2.1- Façades

Pour les façades, les enduits et la peinture sont interdits sur les murs et ouvrages en pierre de taille ou en brique prévus pour rester apparents. Les éléments dégradés ou manquants doivent être remplacés en respectant finition et appareillage.

Les façades doivent respecter dans la mesure du possible les caractéristiques urbaines de la rue concernée, en particulier les rythmes verticaux, les hauteurs des percements, les modénatures et décors.

Les teintes seront choisies dans les palettes traditionnelles en harmonie avec les bâtiments voisins. Le blanc pur et les couleurs vives sont interdits.

11.2.2- Ouvertures

Dans le cas de restauration ou création de baies sur une construction traditionnelle, les dimensions, proportions, matériaux, couleurs, textures et styles doivent s'intégrer à la composition générale de la façade et reproduire les baies existantes dans l'environnement bâti existant. La hauteur doit être au minimum équivalente à la largeur.

Dans le cas d'ouverture de baies nouvelles sur une construction récente, les dimensions, proportions, matériaux, couleurs, textures et styles doivent s'inspirer des caractéristiques du bâti existant. La hauteur doit être au minimum équivalente à la largeur.

11.2.3- Toitures et couvertures

Les toitures des constructions principales doivent comporter au moins deux pentes qui devront être supérieures ou égales à 40°. En cas d'extension, des pentes inférieures peuvent être autorisées.

Les toitures des annexes non accolées à la construction principale devront présenter au moins deux pentes égales ou supérieures à 35°.

Les constructions destinées à l'habitation et leurs annexes d'une emprise au sol supérieure à 20 m² doivent être couvertes en ardoises ou en tuiles plates.

Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 20 m², les matériaux de toiture seront de teinte ardoise ou brun rouge.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de construction de vérandas ou de verrières.

11.2.4- Lucarnes et châssis de toiture

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre déséquilibrer l'harmonie de la toiture, ni former un contraste marqué par rapport aux mêmes éléments des constructions avoisinantes.

On ne mélangera ni les styles, ni les matériaux dans les lucarnes sur un même ensemble de bâtiments.

Les lucarnes doivent être disposées en harmonie avec la composition et les rythmes de la façade.

La largeur cumulée des lucarnes ne doit pas dépasser les deux-tiers de la largeur de la façade. La distance entre deux châssis de toiture doit être d'au moins 1 mètre.

11.2.5- Clôtures

Les clôtures autorisées en bordure de voie publique sont les clôtures en mur à claire-voie d'une hauteur maximum de 1,60 mètre.

Article N12 : Stationnement

Dispositions applicables au secteur Nh

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

Il sera apporté une attention spéciale à l'aménagement (implantation, localisation et organisation) des aires de stationnement afin que celles-ci ne nuisent pas à la qualité de l'environnement naturel.

Article N13 : Espaces libres et plantations*13.1- Dispositions générales*

Les espaces boisés classés délimités sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les défrichements sont soumis à autorisation administrative dès lors que la surface totale du massif boisé est supérieure à 4 ha.

L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (haies, arbres...) repérés au titre de l'article L.123-1.5.7° du code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles respectant le caractère du lieu.

Les abris à animaux devront être accompagnés d'un traitement végétal favorisant leur insertion dans le paysage (haie champêtre).

13.2- Dispositions applicables au secteur Nh

30% de la surface du terrain devront être traités en espace vert, libre de toute construction et d'aire imperméabilisée.

Les espaces laissés libres de toute construction sont à aménager et à paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou engazonnement.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Toutes les haies et tous les arbres à planter seront obligatoirement composés d'essences locales (pour les haies : le charme, le noisetier, l'érable champêtre, le houx..., pour les arbres à hautes tiges : le chêne, le merisier, le frêne, le tilleul, le hêtre,...).

SECTION III : Possibilités maximales d'occupation du sol**Article N14 : Coefficient d'occupation du sol**

Article non réglementé.

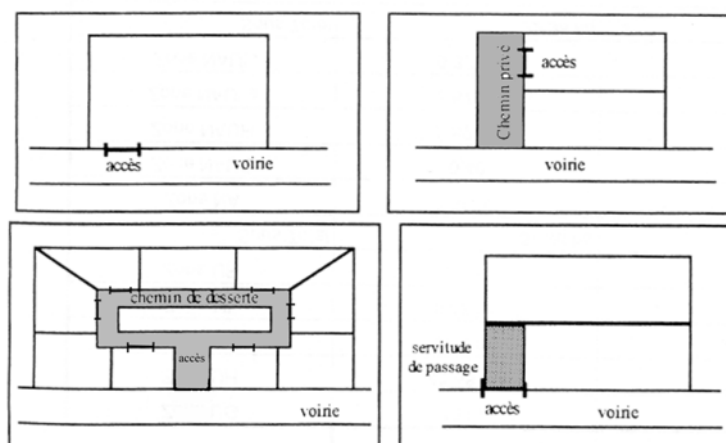
LEXIQUE

Abri de jardin :

Petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclettes...
Un abri de jardin peut être démontable ou non, avec ou sans fondations.

Accès :

Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.



Acrotère : Socle en général d'un ornement, disposé à chacune des extrémités et au sommet d'un fronton ou d'un pignon.

Activités relevant du régime agricole :

Au sens du droit civil, les activités agricoles sont celles qui correspondent à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique à caractère végétal ou animal. Il en est de même pour les activités qui constituent le prolongement de la production ou qui ont pour support l'exploitation.

La définition des activités relevant du régime de protection sociale agricole est plus étendue car elle comprend également les activités de service à l'agriculture dites "connexes".

Les activités agricoles, il s'agit (à titre d'information):

- de la culture des végétaux sous toutes les formes : cultures céréalières, maraîchères, de champignons, florales, viticulture, arboriculture...
- des élevages pratiqués de manière intensive, extensive, hors sol, quelle qu'en soit la nature : élevages de bovins, de caprins, d'ovins, d'équidés, apiculture, aviculture...
- des activités de prolongement, c'est-à-dire de transformation, de conditionnement et de commercialisation des produits de l'exploitation ;
- des activités agro-touristiques lorsqu'elles ont pour support l'exploitation ;
- du dressage de chevaux, de l'entraînement et des haras ;
- de la conchyliculture, pisciculture, aquaculture, pêche maritime à pied professionnelle ;
- des travaux agricoles dits connexes à l'agriculture : entreprises de labourage, battage, défrichement, travaux de création, restauration et d'entretien de parcs et jardins, travaux d'amélioration foncière ;

- des travaux forestiers : travaux d'exploitation du bois (abattage, élagage...) ainsi que ceux précédant ou suivant ces opérations (débroussaillage...), travaux de reboisement.

Le seuil d'activité :

Il est différent selon la nature de l'activité exercée.

L'importance de l'activité s'apprécie par rapport à la superficie des terres mises en valeur : celle-ci doit être d'au moins une demi-**superficie minimum d'installation** (1/2 SMI). Cette SMI peut être différente selon les départements.

A défaut de superficie, l'importance de l'activité tient compte du temps de travail nécessaire à la conduite de l'entreprise : il est au minimum de 1 200 heures par an.

Alignement :

Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie. (La voie comporte la voirie plus les trottoirs lorsqu'ils existent).

Annexe :

Il s'agit d'un bâtiment sur le même terrain que la construction principale constituant une dépendance de la construction principale.

Une construction est dite annexe lorsqu'elle ne renferme pas de locaux destinés à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt, ou à un service public ou à un intérêt collectif. Sont considérées comme constructions annexes notamment les garages, les abris de jardin, etc.

Axe de la voie :

C'est la ligne parallèle à la voie située à égale distance de ses marges extérieures.

Bardage :

Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

Bâtiments d'activités :

Bâtiment servant à exercer une profession, à l'exclusion d'habitation ou d'équipement public.

Chambres d'hôtes :

Conformément à l'article L 324-3 et suivants du Code du tourisme, les chambres d'hôtes sont des chambres meublées situées chez l'habitant en vue d'accueillir des touristes, à titre onéreux, pour une ou plusieurs nuitées, assorties de prestations.

Toute personne qui offre à la location une ou plusieurs chambres d'hôtes doit en avoir préalablement fait la déclaration auprès du maire de la commune du lieu de l'habitation concernée.

Cette activité est limitée à un nombre maximal de cinq chambres pour une capacité d'accueil de quinze personnes.

Coefficient d'occupation du sol :

Le C.O.S. fixe la densité maximale de construction susceptible d'être édifiée sur un même terrain. Plus précisément, il s'agit du rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol. A titre d'exemple, un

C.O.S. de 0,2 signifie que l'on peut construire deux cents mètres carrés de surface de plancher pour un terrain de 1000 m².

Construction principale :

Une construction est dite principale lorsqu'elle renferme les locaux notamment d'habitation, de bureau ou de commerce.

Cour :

Espaces libres à l'intérieur des terrains sur lesquels les pièces d'habitation ou de travail des bâtiments qui les bordent, peuvent prendre du jour et de l'air.

Egout du toit :

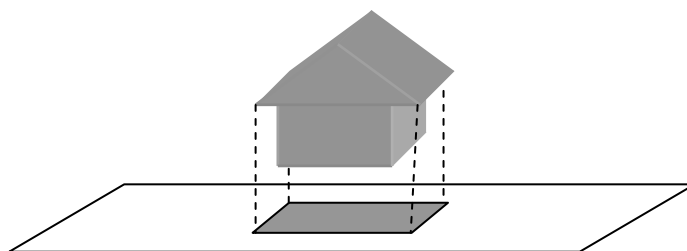
Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

Emprise au sol

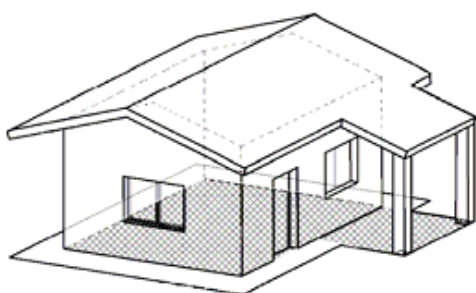
Il peut exister deux sens à l'emprise au sol :

- l'emprise au sol du code de l'urbanisme
- l'emprise au sol des règlements d'urbanisme qui est propre aux PLU et aux POS

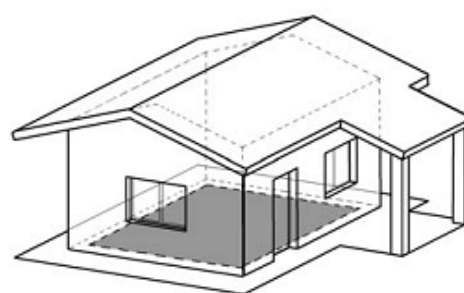
Dans le code de l'urbanisme, l'emprise au sol est ainsi définie comme " la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ". Des précisions ont été apportées par la circulaire du 3 février 2012 et par le décret n°2012-677 du 7 mai 2012.



Pour mesurer l'emprise au sol, les débords et surplombs doivent être pris en compte à l'exception des éléments de modénature tels que bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien.



Emprise au sol



surface de plancher

Contrairement à la surface de plancher, l'emprise au sol de la construction comprend l'épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris).

Le décret du 7 mai 2012 précise que l'emprise au sol qui doit être prise en compte dans le calcul du seuil au-delà duquel le recours à l'architecte est obligatoire, est seule celle de la partie de la construction qui est constitutive de surface de plancher. Elle correspond à la projection verticale du volume de la

partie de la construction constitutive de surface de plancher : les surfaces aménagées pour le stationnement des véhicules ou les auvents, par exemple, ne sont pas pris en compte

Equipements collectifs :

Ce sont des équipements publics ou privés qui assurent une fonction de service aux habitants en particulier dans les domaines administratif, sportif, culturel, médical, social et scolaire.

Faîtage :

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées (voir : hauteur de construction).

Gîte rural :

La jurisprudence considère qu'il s'agit d'une location saisonnière occupée au maximum 6 mois et obligatoirement disponible pendant au moins 3 mois de l'année.

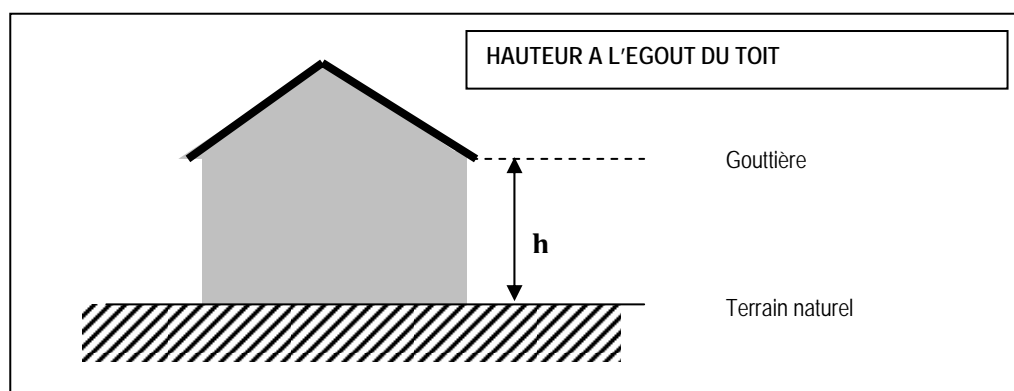
Le gîte rural rempli deux conditions cumulatives :

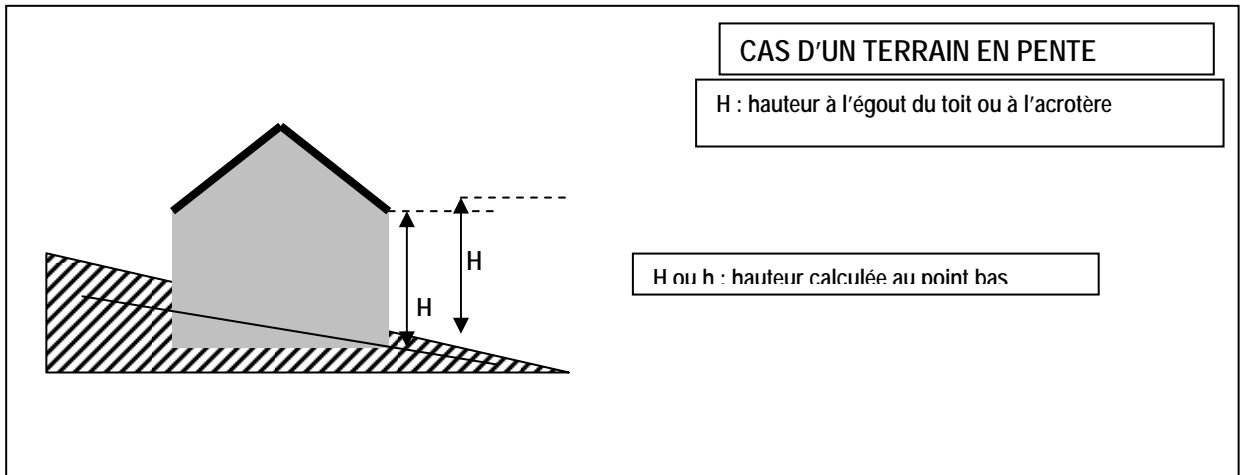
- Il doit être la propriété d'un agriculteur ou d'un propriétaire rural et ne peut en aucun cas être employé comme résidence secondaire exclusive ou permanente, soit du propriétaire soit du locataire.
- Il doit être classé « Gîtes de France ». Il est précisé que la qualification de « Gîtes de France » ne résulte plus d'un classement réglementaire mais est attribuée de manière autonome par l'association le Relais Départemental des « Gîtes de France ».

Ce type de projet est réalisable à condition que l'activité de gîte rural soit donc un accessoire ou une prolongation d'une activité agricole existante.

Hauteur de construction (art.10) :

Altitude limite que doivent respecter les constructions. La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant le début des travaux, dans l'axe longitudinal de la construction jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère. Le « terrain naturel » (à partir duquel s'effectuent les calculs des distances et hauteurs mentionnées dans le règlement) doit être mesuré sur la parcelle intéressée et non sur les parcelles voisines ou sur la voie publique.





Limite séparative :

Ligne commune, séparant deux unités foncières.

Les limites « latérales », de « fond » et de « front » s'entendent dans le cas notamment d'une division en drapeau (voir schéma).

Si les notions de « latérale », « front » ou de « fond » ne sont pas mentionnées, les limites séparatives sont toutes les lignes communes séparant deux unités foncières, sans distinction.

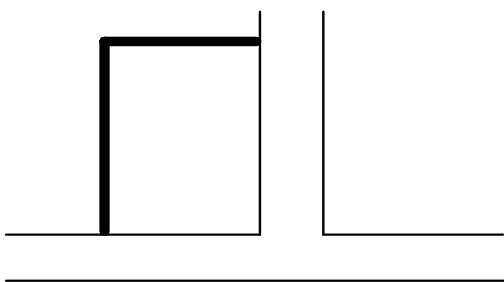
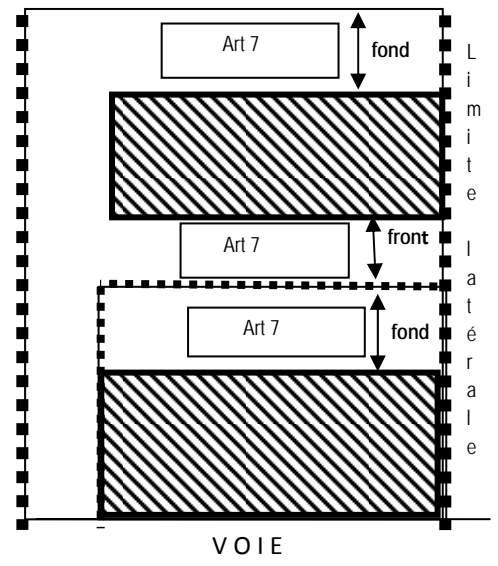


Fig 1

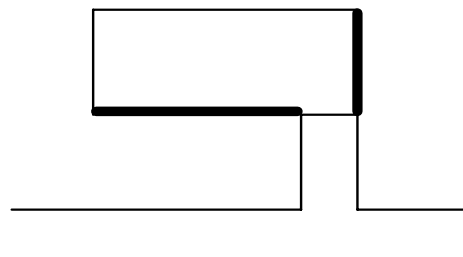


Fig 2

Sont considérées comme limites latérales celles qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite (fig. 1 et 2) soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant de légers décrochements (fig. 3 et 4).

En cas de rupture marquée dans le tracé de la limite séparative, seul le segment rejoignant l'alignement est considéré comme limite latérale (fig. 5).

Si toutefois la partie du terrain dont les limites séparatives aboutissent à la voie est impropre à recevoir une construction (accès, largeur de façade insuffisante, marge de recul, etc.), les limites latérales, sont celles situées dans la partie constructible, dont le prolongement recoupe la voie (fig. 6) ou qui aboutissent à la limite de la zone constructible (fig. 7).

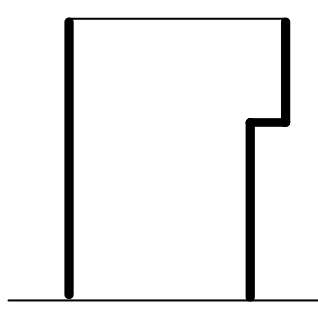


Fig 3

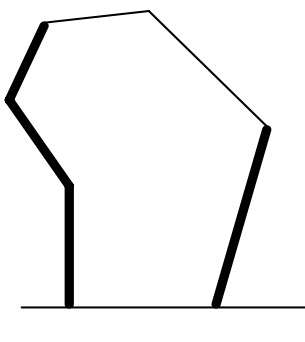


Fig 4

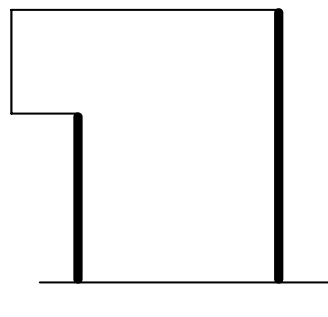


Fig 5

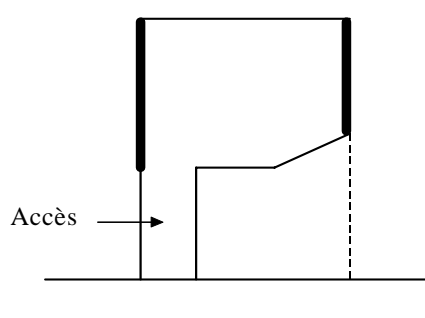


Fig 6

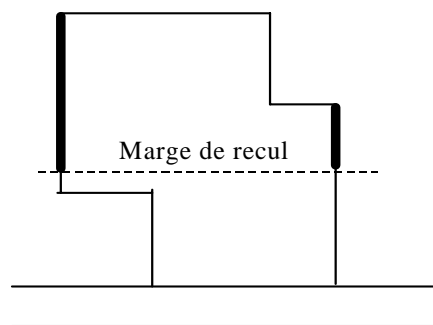


Fig 7

Mitoyenneté :

Se dit d'un élément situé sur la limite séparative et qui est propriété commune des deux propriétaires. Par extension, se dit d'un élément situé en bordure de la limite séparative.

Modénature :

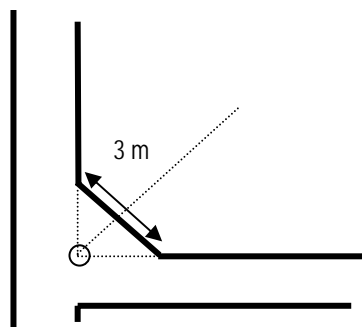
Traitement ornemental (proportions, forme, galbe) de certains éléments en relief ou en creux d'un bâtiment, et en particulier des moulures.

Mur pignon :

Mur extérieur réunissant les murs de façades.

Pan coupé :

Le pan coupé est le mur perpendiculaire ou non à la bissectrice de l'angle formé au point d'intersection de la rencontre de deux voies.

**Pan de toiture :**

Surface plane de toiture.

Prospect :

C'est la distance horizontale, mesurée perpendiculairement, en chaque point d'une façade avec une autre construction en vis-à-vis, une limite de terrain ou un alignement opposé d'une voie.

Rampe :

Pente d'une voie d'accès automobile ou piétonnier. Partie haute d'un garde-corps dans un escalier.

Reconstruction à l'identique :

Conformément à l'article L 111-3 du Code de l'Urbanisme : « *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolì depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié* ». En outre il convient de respecter les dispositions de l'article R111.2 qui stipule que « *le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.* »

La reconstruction implique le respect des volumes, des règles de prospects (etc.), de la construction ou installation qui existait auparavant (même si les règles du PLU affectent par exemple au terrain concerné un coefficient inférieur).

Réhabilitation / Rénovation :

Réhabilitation : remise aux normes du bâtiment existant

Rénovation : restructuration, reconstruction dans les volumes existants.

Sous-sol :

Le sous-sol est l'étage souterrain ou partiellement souterrain d'un bâtiment.

Surface de plancher

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de stationnement des véhicules, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° 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, si les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Unité foncière :

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Voie ou Voirie :

Ensemble des voies de communication composées de la chaussée, des accotements ou des trottoirs lorsqu'ils existent.

Les voies ouvertes à la circulation générale correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.