Le Val-Saint-Germain

93 bis Rue Village
91530 Le Val-Saint-Germain

P.L.U.

Révision du Plan Local d'Urbanisme

4.1 Règlement de zones

Document approuvé en Conseil Municipal
du 16 octobre 2018, complété suite au contrôle de légalité

SIAm
Société d'Ingénierie pour l'AMénagement

Sommaire

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES **2**

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES **8**

Zone UA 9

Zone UB 19

Zone UE 30

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES **37**

Zone A 38

Zone N 44

TITRE 4 : ANNEXES AU REGLEMENT **49**

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.151-1 et suivants, R.151-1 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 du Val Saint Germain (Essonne).

Article 2 Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est divisé en quatre catégories de zones :

-les zones urbaines désignées par l'indice U. Il s'agit des zones suivantes : UA, UBa, UBb, UBc et UE ;

-la zone agricole désignée par l'indice A ;

-la zone naturelle désignée par l'indice N. Deux sous-zonages existent : Ne et NL.

Ces diverses zones et leurs secteurs figurent sur les documents graphiques joints au dossier.

A l'intérieur de ces zones, sont délimités :

-les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts auxquels s'appliquent les dispositions des articles L. 152-2, 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'autre affectation que celle prévue. 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 plans de zonage ;

-les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer en application de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme. Ils sont repérés au plan par une trame spécifique.

Article 3 : Adaptations mineures de certaines règles

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à l'application stricte de certaines règles d'urbanisme. Elles ne peuvent être accordées que si elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, dans le souci d'une harmonisation avec celles-ci.

Article 4 : Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

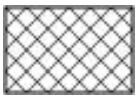
Les constructions, installations et aménagements projetés au sein des 2 secteurs, identifiés aux plans de zonages, doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables au secteur (voir pièce n° 3 du PLU). Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP. Il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement.

Article 5 : Les emplacements réservés

Le PLU localise les emplacements réservés nécessaires :

- aux voies et ouvrages publics,
- aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics.

Chaque emplacement réservé est indiqué en pièce 5 du dossier de PLU sur les plans de zonages, par une lettre ou par un numéro de référence. Ces lettres et numéros sont répertoriés dans le tableau figurant en légende desdits plans de zonage. Ce tableau indique la collectivité ou le service public au bénéfice duquel la réserve est inscrite.



Trame Emplacement Réservé

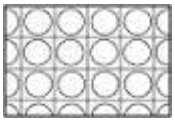
En dehors de l'usage pour lequel il est réservé, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris dans un emplacement réservé.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été rendu public exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

Si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire, résultant de l'application des emprises au sol et hauteurs applicables sur son terrain.

Article 6 : Les Espaces Boisés Classés

Les terrains sont indiqués sur les plans du règlement graphique en pièce n°5 du dossier de PLU, par une légende EBC (comme indiqué ci-après). Ils concernent des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 113.1 et L 113.2 du Code de l'Urbanisme.



Trame EBC

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par les articles L341.1 et suivants du Code Forestier.

Sauf indication des dispositions du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

En revanche, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés figurant comme tel aux documents graphiques.

Toutefois, aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont :

- Dans des bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé ;
- Si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes ;
- Ou en forêt publique soumise au régime forestier.

Article 7 : Zones soumises à risques d'inondations

Le plan de prévention du risque d'inondation (PPRI) de la Rémarde a été prescrit par arrêté préfectoral n°2000/DDE/STEPE/0300 du 19 décembre 2000

Le fond de vallée, les prairies ainsi que les zones humides constituent des zones naturelles d'expansion des crues. Ces milieux doivent être préservés de toute urbanisation ou de modifications (remblaiement, imperméabilisation) qui seraient de nature à augmenter le risque inondation.

La connaissance du risque inondation sur la commune peut être complétée par :

- des études d'atlas hydro-géomorphologiques réalisées dans le cadre de la continuité écologique des cours d'eau,
- des limites de crues historiques connues (repères de crue),
- des arrêtés de reconnaissance catastrophe naturelle ont été pris sur la commune en 1983, 1986, 1999 et 2000.

Il convient, avant de délivrer les permis de construire, de vérifier s'il n'y a pas lieu d'appliquer l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, en fonction de la connaissance des risques d'inondation dans les secteurs concernés.

Dans le respect de l'article L121.1 du Code de l'Urbanisme, le PLU devra mettre en œuvre des dispositions de prévention adaptées au regard des risques d'inondation connus, par débordement de réseaux, par ruissellement ou par remontée de nappes (http://www.inondationsnappes.fr/).

Article 8 : Zones humides

Les secteurs de fond de vallée du territoire communal sont concernés par l'enveloppe zones humides de classe 2 et 3 (définies par la DRIEE). La cartographie des zones se trouve dans le rapport de présentation et en pièce annexe du PLU.

En ce qui concerne les zones humides avérées ou observées (classe 2), leur préservation doit être assurée.

Pour les zones humides potentielles (classe 3), cela correspond à des secteurs pour lesquels les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence de zones humides, qui restent à vérifier et dont les limites sont à préciser. En cas de projets sur ces secteurs, il sera nécessaire, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 et suivants du code de l'environnement, d'affirmer ou d'infirmer la présence de zone humide au titre de l'arrêté du 24 juin 2008, afin de :

- chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement) ;
- chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices) ;
- s'il subsiste des impacts résiduels, en suite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié.

Dans les secteurs concernés par les « enveloppes d'alerte des zones humides », représentés en annexe du PLU :

En raison d'une sensibilité zone humide pressentie mais non avérée au titre de l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7 et R.211-108 du code de l'environnement, il sera nécessaire, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement, d'affirmer ou d'infirmer la présence de zone humide au titre de l'arrêté précédemment mentionné, afin de se conformer aux dispositions du SDAGE Seine-Normandie, du SAGE et de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, à savoir :

- chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement) ;
- chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices) ;
- s'il subsiste des impacts résiduels, en suite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié.

En cas de zone humide avérée (enveloppe rouge, telle que définie en annexe du PLU), tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et à son alimentation en eau est proscrit. L'occupation du sol ne peut être que naturelle.

Sont interdits en zone humide avérée :

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides ;
- Les affouillements, exhaussements ;
- La création de plans d'eau artificiels, le pompage ;
- Le drainage, le remblaiement les dépôts divers ou le comblement ;
- L'imperméabilisation des sols ;
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux travaux d'entretien et de restauration écologique,
- Aux travaux nécessaires à l'entretien et à la création d'ouvrages d'intérêt général liés à l'Eau,
- La gestion courante des milieux et ouvrages naturels.

Article 9 : Secteurs sensibles aux risques de présence d'argiles

Le territoire est concerné par la présence d'argiles en sous-sols, produisant des risques d'instabilité des sols liés aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles. Le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) identifie les secteurs concernés selon l'importance des aléas (www.argiles.fr). La carte des zones concernées figure dans le rapport de présentation et en annexe du PLU.

Dans les secteurs concernés par les aléas significatifs (fort et moyen), il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions nécessaires adaptées à ces risques pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Article 10 : Règles nationales applicables en matière de stationnement

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement pour :

- les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
- les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;
- les résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

En cas d'impossibilité de réaliser les places et aires de stationnement sur le terrain :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant situé à proximité de l'opération ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation répondant aux mêmes conditions.

Article 11 : Règlementation sur l'archéologie préventive

La réglementation sur l'Archéologie Préventive prévoit que l'absence d'information sur les sites archéologiques ne signifie aucunement l'absence de possibilités de mise au jour de vestiges à l'occasion de travaux futurs. Les travaux projetés pourront donc être susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique et de ce fait, rentrent dans le champ d'application de la réglementation relative à l'archéologie préventive (Loi 2001.44 du 17/01/2001 et ses décrets d'application).
Toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire (art 14 de la loi du 27/09/1941). Les sites connus sont localisés en annexe du PLU.

Article 12 : Règlements de lotissements

Pour tout projet situé à l'intérieur d'un lotissement approuvé depuis moins de 10 ans, le règlement applicable est celui du lotissement.
En cas d'absence de règlement, ou si la date de l'arrêté d'approbation est supérieure à 10 ans, ou si le lotissement n'a pas conservé ses propres règles, c'est celui de la zone du PLU qui s'applique.

Article 13 : Démolitions, clôtures

Le **permis de démolir** (constructions ou murs de clôture) est applicable sur tout le territoire communal.
Les **clôtures** sont soumises à Déclaration Préalable ou incluses dans la demande de permis de construire.

Article 14 : Réglementation diverse

Les **fenêtres de toits** sont interdites sur les garages et annexes.
Le niveau du plancher du rez-de-chaussée des constructions ne pourra excéder 50 centimètres par rapport au terrain naturel, mesuré au plus haut de l'emprise de la construction.
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.

Article 15 : Lisières inconstructibles de 50 mètres des limites des bois de plus de 100 ha et Site Urbain Constitué.

Toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des limites des bois de plus de 100 ha est interdite. Le principe de base à retenir pour un projet de construction est qu'aucune nouvelle avancée de l'urbanisation vers le massif n'est possible. Néanmoins, dans le cas d'un site urbain constitué (SUC), l'hypothèse d'une urbanisation est envisageable. Un SUC est « un espace bâti », doté d'une trame viaire et présentant une densité, un taux d'occupation des sols et une volumétrie que l'on rencontre dans les zones agglomérées. Son existence et ses limites sont appréciées au cas par cas en tenant compte des limites physiques et des voiries existantes. Il revient à la commune d'en définir le détail lors de l'élaboration de son PLU dans le respect de la définition ci-avant.

Article 16 : Espaces verts intérieurs protégés (EVIP)

Un Espace Vert Intérieur Protégé privé est identifié sur le zonage de la commune. Il protège la qualité paysagère d'un jardin.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Dispositions applicables à la zone UA

Cœur de Bourg et bâtis anciens

Article UA-1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdits :

- Les exploitations forestières ;
- Les nouvelles constructions à usage industriel et d'entrepôts ;
- Les caravanes et les installations de camping, les mobil homes, les caravanes « chalet » et tous dispositifs de ce type avec ou sans roues utilisés en résidence principale ou secondaire ;
- Les ouvertures et exploitations de carrières ;
- Les antennes relais et radiophonie mobile, quelle que soit leur hauteur ;
- Les dépôts et décharges de tous types.

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

Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après, sous condition :

- La reconstruction à l'identique (matériaux, volumétrie, implantation, toiture, etc…), en cas de démolition ou de sinistre est autorisée.
- Les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils sont liés à des travaux de constructions autorisés.
- Les installations classées soumises à déclaration sont admises à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ; notamment boulangerie, laverie, etc, et si les locaux sont intégrés à l'habitat.
- Les activités à domicile sont autorisées, à condition qu'elles n'entraînent aucune nuisance (bruit, odeur, stationnement gênant etc) et aucun danger pour les personnes ou les biens.
- Dans le Bourg, les constructions implantées sous la cote 72 NGF devront respecter les prescriptions suivantes, résultant du risque d'inondation dû à la proximité de la rivière « La Rémarde » :
    - La côte du plancher bas de Surface de Plancher ne sera pas inférieur à 72,50 NGF ;
    - Les aménagements de locaux en sous-sol sont interdits.
- Pour se prémunir du risque d'inondation par remontées de nappes, dans les zones identifiées comme à risques les sous-sols sont interdits, la surélévation du premier plancher habitable sera à au moins 20 cm au-dessus du terrain naturel...
- Le territoire est concerné par la présence d'argiles en sous-sols, produisant des risques d'instabilité des sols liés aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles. Le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) identifie les secteurs concernés selon l'importance des aléas (www.argiles.fr). La carte des zones concernées figure dans le rapport de présentation et en annexe du PLU.

Dans les secteurs concernés par les aléas significatifs (fort et moyen), il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions nécessaires adaptées à ces risques pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Article UA-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Voirie

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée, en bon état de viabilité.

Pour au-delà de 5 logements, l'emprise de cette voie doit être de 8 mètres minimum, avec une chaussée aménagée et trottoirs.

Lorsque la voie dessert entre 3 et 5 logements, l'emprise minimale peut être de 6,5 mètres, avec un seul trottoir.

Si la voie ne dessert que 2 logements, elle peut être réduite à 5 mètres.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou ramassage des ordures ménagères.

Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée pour permettre le demi-tour, suivant les normes de la fiche technique du SDIS.

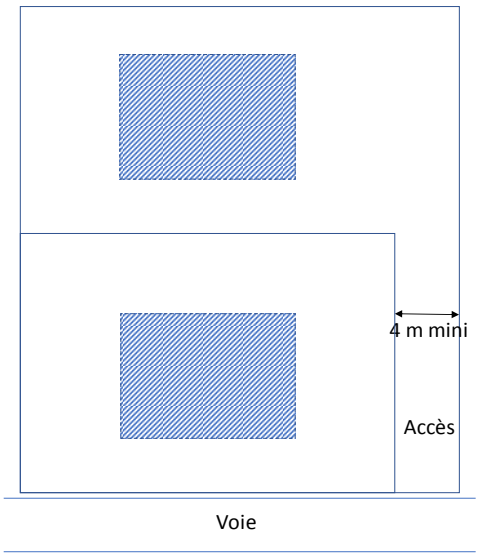
Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique.

2. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

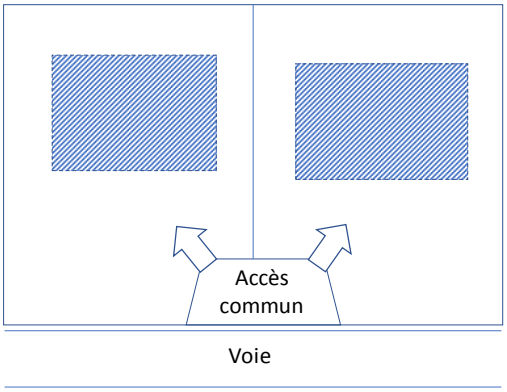
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, avec une largeur minimale constante de 4 mètres.



Pour les accès d'une longueur supérieure ou égale à 50 mètres, ces derniers doivent avoir une largeur constante supérieure ou égale à 5 mètres.

Les accès consécutifs à une division parcellaire créant 2 lots à bâtir devront être mutualisés.



Le permis de construire peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers.

Le nombre d'accès sur les voies peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Article UA-4 : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

DISPOSITIONS GENERALES

Tous travaux rendus nécessaires par les obligations décrites ci-dessous, et à la charge exclusive du propriétaire.

1. Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

A. Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement séparatif existant.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis, conformément à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

B. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises dans le réseau d'assainissement public. Elles seront infiltrées, stockées, régulées ou traitées suivant les cas. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet sera la règle (notion de zéro rejet). Si l'infiltration n'est pas possible, une dérogation pourra être accordée par la collectivité compétente, sur la base de justificatifs (étude géotechnique notamment).

Tout rejet au réseau de collecte des eaux pluviales (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux de ruissellement ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales qu'en cas d'impossibilité d'infiltration sur la parcelle et après qu'aient été mises en œuvre des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports fluviaux (afin de limiter au maximum le rejet dans le réseau).

Les eaux de ruissellement résiduelles pourront se rejeter dans le réseau public qu'après dépollution ((exemple : séparateur à hydrocarbure, débourbeur).

Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.

3. Electricité – Gaz – Téléphone

Les lignes de télécommunications et de distributions d'énergie du réseau public doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordés au réseau en souterrain si celui-ci existe ou si celui-ci est prévu par arrêté.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution électrique en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

4. Déchets ménagers et assimilés

Pour toute création de plus de 2 logements, il sera prévu sur le terrain un emplacement ou un local pour conteneurs à ordures, adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune. Ces locaux et emplacements ne seront pas soumis aux dispositions de l'article 6 du présent règlement.

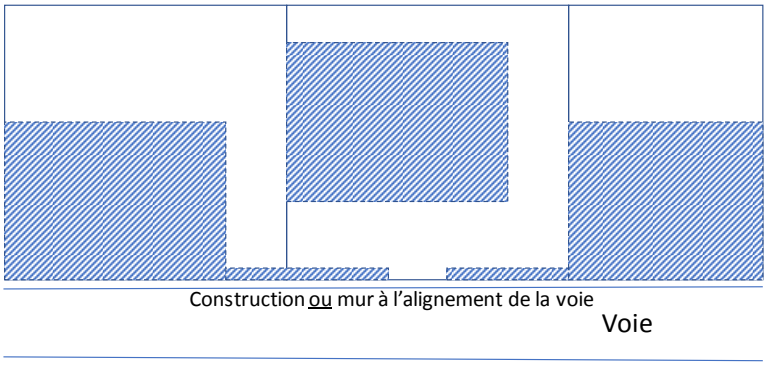
Article UA-5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

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

Les constructions seront implantées **à l'alignement actuel ou futur des voies**, existantes ou à créer, ou toutes limites s'y substituant (cours communes, servitudes de passage, passages communs,…).

Toutefois, l'implantation des **constructions en retrait est autorisée à condition que la continuité bâtie soit assurée à l'alignement** des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées par des bâtiments ou des murs ou par les deux.



Cette règle s'applique à chacun des lots créés, conformément à l'article R 151-21 du Code de l'Urbanisme.

EXEMPTIONS :

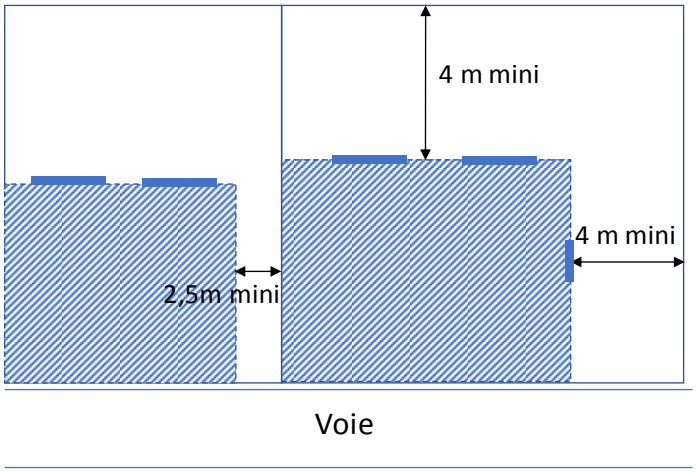
- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions pourront **être implantées en limites séparatives, avec façade aveugle.**

En cas de retrait, les constructions doivent être implantées à :

- **au moins 4 m** lorsque la façade comporte des baies,
- **au moins 2,5 m** en cas de façade aveugle.



Ces règles s'appliquent à chacun des lots créés, conformément à l'article R 151-21 du Code de l'Urbanisme.

EXEMPTIONS :

- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les abris de jardin d'une superficie inférieure ou égale à 5m².

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

La distance entre tous points de 2 constructions, situées sur une même unité foncière, doit être au moins égale à :

- 8 mètres, s'il s'agit de constructions à usage d'habitation ;
- 4 mètres, entre un bâtiment d'habitation et une annexe.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments reconstruits après sinistre.

EXEMPTIONS :

- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

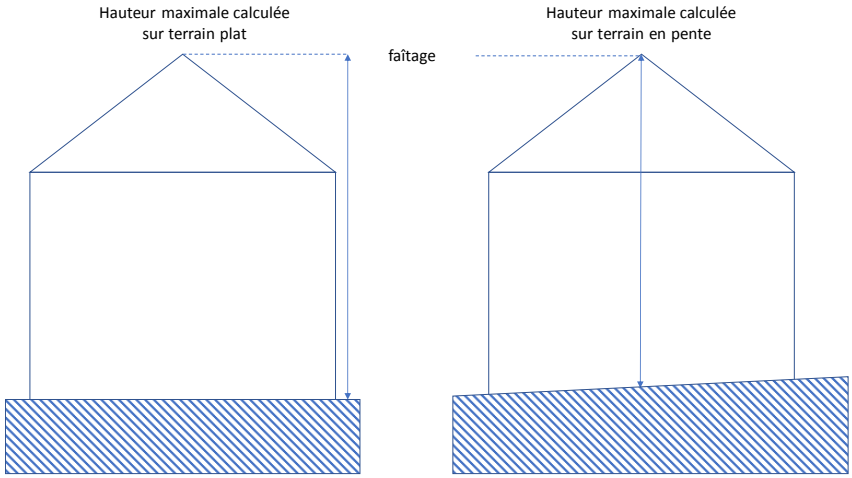
Article UA-9 : Emprise au sol.

L'emprise au sol des constructions (y compris annexes) ne peut excéder 60% de la superficie totale du terrain.

Article UA-10 : Hauteur maximale des constructions.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, cheminées exclues.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian du bâtiment.



La hauteur des constructions principales est limitée à **3,5 mètres à l'égout du toit, 7,5 mètres au faîtage** (R+1) et **6 mètres à l'acrotère pour les toits terrasse**.

Pour les annexes, la hauteur des constructions de toute nature est limitée à **3,5 mètres** au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UA-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent respecter l'intérêt des lieux avoisinants et du paysage dans son ensemble. L'autorisation de construire pourra être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur nature, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux et à la conservation des perspectives monumentales.

Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Les reconstructions après sinistre ou après démolition ainsi que les aménagements autorisés devront respecter ou n'utiliser que les matériaux identiques aux matériaux qui constituent les bâtiments existants. Il en sera de même pour les pentes, matériaux des toitures, les gouttières, les volets et les ouvrants.

Champ d'application

Sauf dérogations contraires précisées au présent règlement, tous les bâtiments sont concernés par les dispositions de cet article UA -11, aussi bien les constructions nouvelles que celles qui doivent être restaurées.

Volumes

Les constructions ne doivent pas dépasser 12 m en longueur, sinon il faut créer un décrochement au niveau du pignon.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Toitures

Pour les toits à pente, les toitures doivent présenter des pentes de 35 à 45° au moins pour le volume principal.

Le nombre de tuiles ne pourra être inférieur à 60 au m² environ (tuiles traditionnelles ou ardoises) ou 22 au m² environ (tuiles mécaniques petit moule de teinte vieillie) ou donner une apparence équivalente. L'aspect sera sans onde et la couleur : ton vieilli ou flammé. Les ardoises sont autorisées.

Les tons vifs sont interdits.

Les toitures en tôle, bardages, bac acier et fibro-ciment sont interdites.

Les tons devront être compatibles avec le caractère des lieux avoisinants et avec les usages régionaux.

Extension des constructions existantes :

Les toitures des extensions devront être conformes à l'aspect existant (pente et couleur des tuiles ou ardoises).

Façades

Il sera recherché un traitement harmonieux des façades, y compris celles des annexes.

Les matériaux

- Les matériaux doivent garantir une bonne qualité et une bonne tenue au vieillissement.
- L'utilisation en façade de matériaux homogènes est préconisée :
  - soit des matériaux bruts, tels que la pierre apparente,
  - soit des matériaux revêtus d'un enduit.
- Les teintes des matériaux de construction (bruts ou d'enduits) devront s'harmoniser avec le bâti environnant.
- Les murs en pierre devront être mis en oeuvre suivant la technique traditionnelle, les joints ne seront pas plus foncés que les pierres, le mortier de pose affleurera le nu de la façade.
- Les façades devront être enduites. Les enduits seront de préférence grattés. On choisira des couleurs chaudes voisines de celles des ravalements anciens à l'exclusion de toute teinte vive. Seuls les tons pierre sont autorisés.
- Les menuiseries seront de couleur uniforme.
- L'emploi sans enduit de matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés …est interdit.
- L'unité d'aspect doit être respectée entre les façades, les annexes et les murs de clôture d'une même propriété.
- Les façades pignons seront traitées avec le même soin que les façades principales.

Menuiseries – volets

Les teintes des menuiseries et volets devront être en harmonie avec la construction et compatibles avec le caractère des lieux avoisinants et avec les usages régionaux.

Les fenêtres visibles depuis l'espace public devront être équipées de volets à battant.

Les volets roulants sont autorisés, à condition que leur coffret ne soit pas visible depuis l'extérieur de la construction.

Clôtures

La suppression des murs anciens en pierre est interdite. Une hauteur minimale de 1m doit être conservée. Des percements nouveaux sont admis dans les murs s'ils se révèlent indispensables à l'accès de véhicules et/ou de piétons.

- La conservation, l'entretien et la restauration des murs de clôtures anciens se conformeront aux règles de mise en œuvre traditionnelle des murs en moellons de meulières et de grès, les matériaux de substitutions tels que plaques de ciments, parpaings, briques étant proscrits.
- Les clôtures d'aspect « tôle ondulée » ainsi que les éléments préfabriqués d'aspect « béton » laissés apparents sont interdits.

Par leurs aspects, leurs proportions (notamment leur hauteur) et le choix des matériaux, les clôtures doivent s'harmoniser avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate.

- Les clôtures sur front de rue doivent être édifiées à l'alignement.
- Les clôtures en limite séparative ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2 m, végétaux compris.
- Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat. Les plaques de béton revêtues ou non, parpaings nus sont interdits.
- Lorsque les clôtures seront végétales en limites séparatives, elles devront s'inspirer des haies traditionnelles et pourront être constituées d'au moins 3 espèces arbustives d'essence régionale : Noisetier, Charme, Lilas, Sorbier, Prunus, Aubépine, Cytise, Fusain, Viorne, Laurier…

Sur les voies et le domaine public :

- Les clôtures sur le domaine public doivent être constituées, sauf contraintes particulières :
    - soit par un mur plein en pierres ou enduit de hauteur maximale de 1,80 mètres mesuré à partir de la voie.
    - soit par un muret de 1 m surmonté d'une grille ou d'un grillage. Le tout d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.

Elles pourront être doublées d'une haie d'essences locales.

Les haies à essences mono spécifiques sont interdites (type thuyas, cyprès…)

Antennes

Les antennes doivent être regroupées en un seul point de toiture. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Article UA-12 : Stationnement des véhicules, cycles.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :

- longueur : 5 mètres,
- largeur : 2,50 mètres.

Pour les emplacements destinés aux personnes à mobilité réduite, les places devront respecter les dimensions suivantes : 5,50 m x 3,50 m + 6,00 m de dégagement

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Nombre de places à prévoir, au minimum pour les véhicules :

A. Habitat

- Au moins 1 place par logement ayant une surface de plancher inférieure ou égale à 40m².
- Au moins 2 places par logement ayant une surface de plancher supérieure à 40m².

B. Activités

A usage de bureau : 1 place maximum par tranche de 55m² de surface de plancher.

A usage commercial : 2 places non couvertes pour une surface de plancher inférieure à 30 m² ou de service.

NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES :

Pour les constructions à destination d'habitation de plus de trois logements :

- 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales
- 1,5 m² par logement dans les autres cas

Pour les constructions à destination d'activités autorisées :

- 0,5 % de la surface de plancher créée avec 1 minimum d'une place

Pour les constructions à destination d'un service public ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, ainsi que des places aménagées sur l'espace public.

Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 m²de surface de plancher, une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue.

Article UA-13 : Espaces libres et plantations

Obligation de planter :

Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu privilégiant les espèces locales et en prohibant les espèces invasives.

Les espaces non bâtis doivent être végétalisés et entretenus. Leur surface doit représenter au minimum 20% de la surface non bâtie.

Article UA-14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article UA-15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

Energies nouvelles, climatisation, citerne de récupération des eaux de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques et éoliennes.

L'installation de ces dispositifs environnementaux sera acceptée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.

L'utilisation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera acceptée, à condition d'en prévoir une insertion optimale en traitant en accord avec l'architecture traditionnelle et en rapport avec l'environnement. La pose de ces panneaux solaires sur le versant de toiture de la construction principale sera possible sous réserve de respecter la cohérence générale du bâtiment et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage.

Pour les panneaux solaires et/ou photovoltaïques, ils ne devront pas être visibles depuis l'espace public, les autres matériels et équipements, notamment ceux liés à l'économie ou la production d'énergie, ne devront causer aucune nuisance sonore et visuelle au voisinage.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores. Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves seront enterrées, ou à défaut (impossibilités techniques) installées de manière la plus discrète possible (implantation, teinte et aspect), masquées par un écran naturel de végétation.

Article UA-16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle doit pouvoir se raccorder aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.

Dispositions applicables à la zone UB

Extensions du cœur de bourg et zones pavillonnaires

Trois sous-zonages existent : UBa, UBb et UBc

Article UB-1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdits :

- Les exploitations forestières ;
- Les nouvelles constructions à usage industriel et d'entrepôts ;
- Les ouvertures et exploitations de carrières.

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

Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après, sous condition :

- Pour les secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation et indiqués sur les pièces 5 du présent PLU, les constructions à vocation d'habitation à condition d'être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et sous réserve du respect des orientations d'aménagement définies dans la pièce 3 du PLU (« Orientations d'Aménagement et de Programmation »).
- La reconstruction à l'identique (matériaux, volumétrie, implantation, toiture, etc…), en cas de démolition ou de sinistre est autorisée.
- Les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils sont liés à des travaux de constructions autorisés.
- Les activités à domicile sont autorisées, à condition qu'elles n'entraînent aucune nuisance (bruit, odeur, stationnement gênant etc) et aucun danger pour les personnes ou les biens.
- Dans le Bourg, les constructions implantées sous la cote 72 NGF devront respecter les prescriptions suivantes, résultant du risque d'inondation dû à la proximité de la rivière « La Rémarde » :
    - La côte du plancher bas de Surface de Plancher ne sera pas inférieur à 72,50 NGF ;
    - Les aménagements de locaux en sous-sol sont interdits.
- L'installation de personnes des personnes dont le mode d'habitat permanent relève de résidences mobiles ou démontables, conformément à l'article L 101-2 du Code de l'Urbanisme.
- Pour se prémunir du risque d'inondation par remontées de nappes, dans les zones identifiées comme à risques les sous-sols sont interdits, la surélévation du premier plancher habitable sera à au moins 20 cm au-dessus du terrain naturel...
- Le territoire est concerné par la présence d'argiles en sous-sols, produisant des risques d'instabilité des sols liés aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles. Le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) identifie les secteurs concernés selon l'importance des aléas (www.argiles.fr). La carte des zones concernées figure dans le rapport de présentation et en annexe du PLU.

Dans les secteurs concernés par les aléas significatifs (fort et moyen), il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions nécessaires adaptées à ces risques pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Article UB-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation et indiqués sur les pièces 5 du présent PLU doivent respecter les principes énoncés dans ces dernières.

1. Voirie

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée, en bon état de viabilité.

L'emprise de cette voie doit être de 5 mètres minimum, avec une chaussée aménagée et trottoirs.

Si la voie ne dessert que 2 logements, l'emprise minimale peut être de 4 mètres.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou ramassage des ordures ménagères.

Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée pour permettre le demi-tour, suivant les normes de la fiche technique du SDIS.

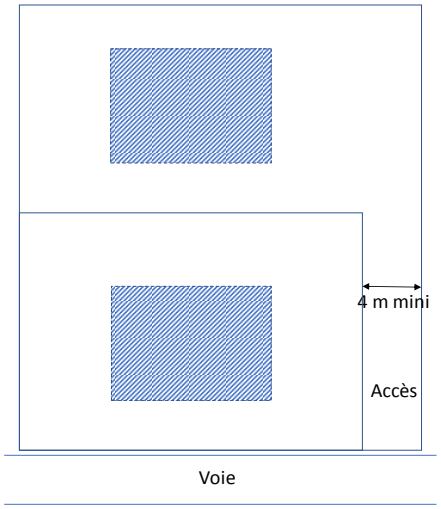
Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique.

2. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

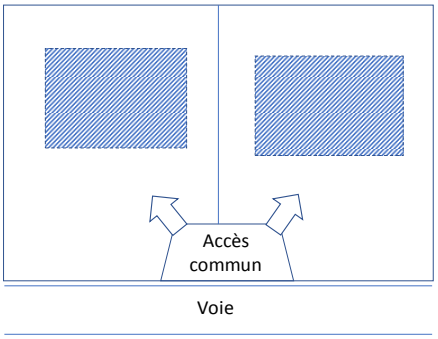
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, avec une largeur minimale constante de 4 mètres.



Pour les accès d'une longueur supérieure ou égale à 50 mètres, ces derniers doivent avoir une largeur constante supérieure ou égale à 5 mètres.

Les accès consécutifs à une division parcellaire créant 2 lots à bâtir devront être mutualisés.



Le permis de construire peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers.

Le nombre d'accès sur les voies peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Article UB-4 : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

DISPOSITIONS GENERALES

Tous travaux rendus nécessaires par les obligations décrites ci-dessous, et à la charge exclusive du propriétaire.

1. Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

A. Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement séparatif existant.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis, conformément à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

B. Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises dans le réseau d'assainissement public. Elles seront infiltrées, stockées, régulées ou traitées suivant les cas. La recherche de solutions permettant l'absence de rejet sera la règle (notion de zéro rejet). Si l'infiltration n'est pas possible, une dérogation pourra être accordée par la collectivité compétente, sur la base de justificatifs (étude géotechnique notamment).

Tout rejet au réseau de collecte des eaux pluviales (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux de ruissellement ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'eaux pluviales qu'en cas d'impossibilité d'infiltration sur la parcelle et après qu'aient été mises en œuvre des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports fluviaux (afin de limiter au maximum le rejet dans le réseau).

Les eaux de ruissellement résiduelles pourront se rejeter dans le réseau public qu'après dépollution ((exemple : séparateur à hydrocarbure, débourbeur).

Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.

3. Electricité – Gaz – Téléphone

Les lignes de télécommunications et de distributions d'énergie du réseau public doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordés au réseau en souterrain si celui-ci existe ou si celui-ci est prévu par arrêté.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution électrique en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

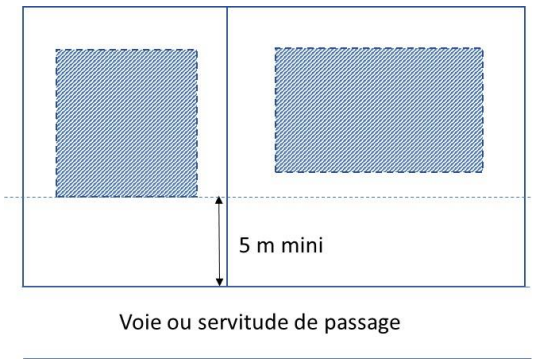
Article UB-5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

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

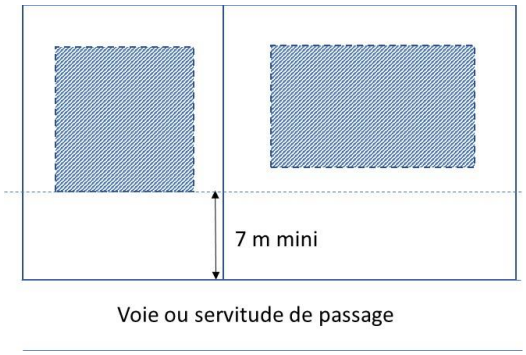
En UBa :

Les constructions sont implantées à **au moins 5 m de l'alignement.**



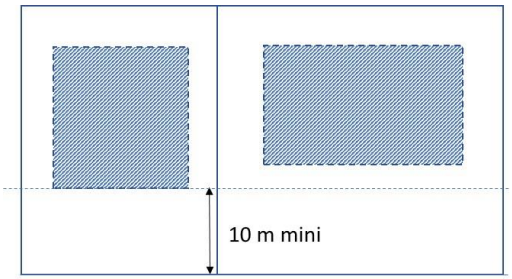
En UBb :

Les constructions sont implantées à **au moins 7 m de l'alignement.**



En UBc :

Les constructions sont implantées à **au moins 10 m de l'alignement.**



POUR TOUTES LES ZONES, EXEMPTIONS :

- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

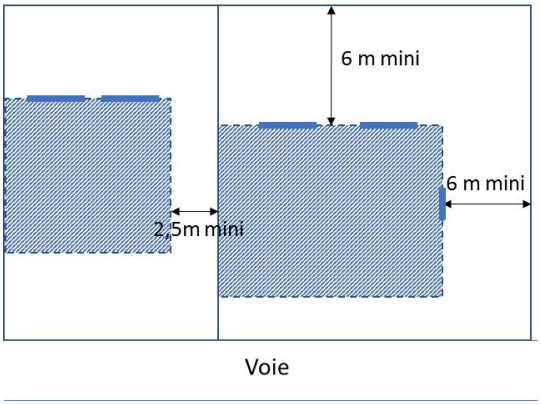
Article UB-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

En UBa :

Les constructions peuvent être implantées **soit sur une limite séparative dans le cas de murs aveugles, soit en retrait des limites séparatives.**

En cas de retrait, les constructions doivent être implantées à :

- **au moins 6 m** lorsque la façade ou le pignon comporte des vues,
- **au moins 2,5 m** en cas de façade ou de pignon aveugle.



Ces règles s'appliquent à chacun des lots créés, conformément à l'article R 151-21 du Code de l'Urbanisme.

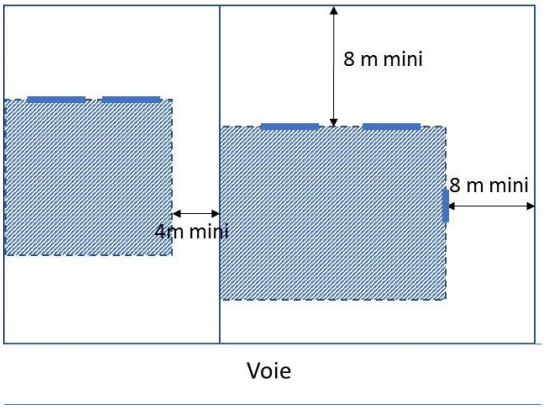
En UBb :

Les constructions peuvent être implantées **soit sur une limite séparative dans le cas de murs aveugles, soit en retrait des limites séparatives.**

En cas de retrait, les constructions doivent être implantées à :

- **au moins 8 m** lorsque la façade ou le pignon comporte des vues,

- **au moins 4 m** en cas de façade ou de pignon aveugle.

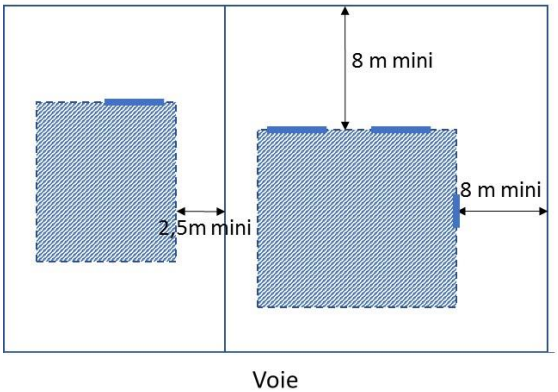


Ces règles s'appliquent à chacun des lots créés, conformément à l'article R 151-21 du Code de l'Urbanisme.

En UBc :

Les constructions doivent être implantées **en retrait des limites séparatives.**

- **à au moins 8 m** lorsque la façade ou le pignon comporte des vues,
- **à au moins 2,5 m** en cas de façade ou de pignon aveugle.



Ces règles s'appliquent à chacun des lots créés, conformément à l'article R 151-21 du Code de l'Urbanisme.

Pour toutes les zones UB, les bâtiments annexes et abris de jardin en bois peuvent être implantés en limite séparative par l'un des pignons. La construction ne peut excéder 8 mètres sur la limite séparative.

Les piscines non couvertes sont implantées à 3 mètres minimum des limites.

POUR TOUTES LES ZONES, EXEMPTIONS :

- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

La distance entre tous points de 2 constructions, situées sur une même unité foncière, doit être au moins égale à :

- 8 mètres, s'il s'agit de constructions à usage d'habitation ;

- 4 mètres, entre un bâtiment d'habitation et une annexe.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments reconstruits après sinistre.

EXEMPTIONS :

- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UB-9 : Emprise au sol.

En UBa :

L'emprise au sol des constructions (y compris annexes) ne peut excéder 30% de la superficie totale du terrain.

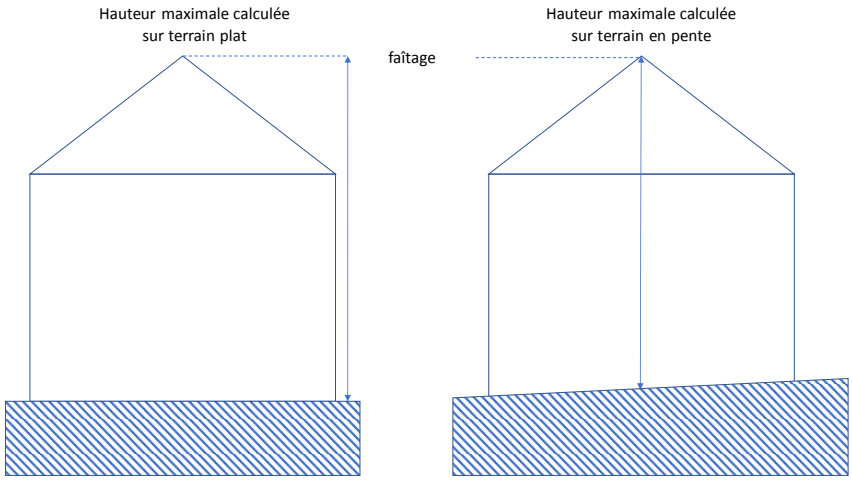
En UBb et UBc :

L'emprise au sol des constructions (y compris annexes) ne peut excéder 15% de la superficie totale du terrain.

Article UB-10 : Hauteur maximale des constructions.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, cheminées exclus.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian du bâtiment.



La hauteur des constructions principales est limitée à **3,5 mètres à l'égout du toit**, **7,5 mètres au faîtage** (R+1 ou R+C).

Les toits terrasse sont interdits.

Pour les annexes, la hauteur des constructions de toute nature est limitée à **3,5 mètres** au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UB-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

Les secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation et indiqués sur les pièces 5 du présent PLU doivent respecter les principes énoncés dans ces dernières.

DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent respecter l'intérêt des lieux avoisinants et du paysage dans son ensemble. L'autorisation de construire pourra être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur nature, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux et à la conservation des perspectives monumentales.

Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Champ d'application

Sauf dérogations contraires précisées au présent règlement, tous les bâtiments sont concernés par les dispositions de cet article UB -11, aussi bien les constructions nouvelles que celles qui doivent être restaurées.

Volumes

Les constructions ne doivent pas dépasser 15 m en longueur, sinon il faut créer un décrochement au niveau du pignon.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Toitures

Les toitures doivent présenter des pentes de 35 à 45° au moins pour le volume principal.

Le nombre de tuiles ne pourra être inférieur à 60 au m² environ (tuiles traditionnelles) ou 22 au m² environ (tuiles mécaniques petit moule de teinte vieillie) ou donner une apparence équivalente. L'aspect sera sans onde et la couleur : ton vieilli ou flammé. Les ardoises sont autorisées.

Les tons rouge vif, orange, marron foncé et noir sont interdits.

Les tons devront être compatibles avec le caractère des lieux avoisinants et avec les usages régionaux.

Les toitures en tôle, bardages, bac acier et fibro-ciment sont interdites.

Extension des constructions existantes :

Les toitures des extensions devront être conformes à l'aspect existant (pente et couleur des tuiles ou ardoises).

Façades

Il sera recherché un traitement harmonieux des façades, y compris celles des annexes.

Les matériaux

- Les matériaux doivent garantir une bonne qualité et une bonne tenue au vieillissement.
- L'utilisation en façade de matériaux homogènes est préconisée :
  - soit des matériaux bruts, tels que la pierre apparente,
  - soit des matériaux revêtus d'un enduit.
- Les teintes des matériaux de construction (bruts ou d'enduits) devront s'harmoniser avec le bâti environnant.
- Les murs en pierre devront être mis en oeuvre suivant la technique traditionnelle, les joints ne seront pas plus foncés que les pierres, le mortier de pose affleurera le nu de la façade.
- Les façades devront être enduites. Les enduits seront de préférence grattés. On choisira des couleurs chaudes voisines de celles des ravalements anciens à l'exclusion de toute teinte vive. Seuls les tons pierre sont autorisés.

- Les menuiseries seront de couleur uniforme.
- L'emploi sans enduit de matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés …est interdit.
- L'unité d'aspect doit être respectée entre les façades, les annexes et les murs de clôture d'une même propriété.
- Les façades pignons seront traitées avec le même soin que les façades principales.

Menuiseries – volets

Les teintes des menuiseries et volets devront être en harmonie avec la construction et compatibles avec le caractère des lieux avoisinants et avec les usages régionaux.

Les volets roulants sont autorisés, à condition que leur coffret ne soit pas visible depuis l'extérieur de la construction.

Les fenêtres visibles depuis l'espace public devront être équipées de volets à battant.

Clôtures

La suppression des murs anciens en pierre est interdite. Une hauteur minimale de 1m doit être conservée. Des percements nouveaux sont admis dans les murs s'ils se révèlent indispensables à l'accès de véhicules et/ou de piétons.

- La conservation, l'entretien et la restauration des murs de clôtures anciens se conformeront aux règles de mise en œuvre traditionnelle des murs en moellons de meulières et de grès, les matériaux de substitutions tels que plaques de ciments, parpaings, briques étant proscrits.
- Les clôtures d'aspect « tôle ondulée » ainsi que les éléments préfabriqués d'aspect « béton » laissés apparents sont interdits.

Par leurs aspects, leurs proportions (notamment leur hauteur) et le choix des matériaux, les clôtures doivent s'harmoniser avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate.

- Les clôtures sur front de rue doivent être édifiées à l'alignement.
- Les clôtures en limite séparative ne doivent pas excéder une hauteur totale de 2 m, végétaux compris.
- Elles devront présenter une simplicité d'aspect (formes, matériaux et couleurs) en harmonie avec la construction principale et son environnement immédiat. Les plaques de béton revêtues ou non, parpaings nus sont interdits.
- Lorsque les clôtures seront végétales en limites séparatives, elles devront s'inspirer des haies traditionnelles et pourront être constituées d'au moins 3 espèces arbustives d'essence régionale : Noisetier, Charme, Lilas, Sorbier, Prunus, Aubépine, Cytise, Fusain, Viorne, Laurier…

Sur les voies et le domaine public :

- Les clôtures sur le domaine public doivent être constituées, sauf contraintes particulières :
    - soit par un mur plein en pierres ou enduit de hauteur maximale de 2,00 mètres mesuré à partir de la voie.
    - soit par un muret de 1 m surmonté d'une grille ou d'un grillage. Le tout d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.

Elles pourront être doublées d'une haie d'essences locales.

Les haies à essences mono spécifiques sont interdites (type thuyas, cyprès…)

Antennes

Les antennes doivent être regroupées en un seul point de toiture. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Article UB-12 : Stationnement des véhicules, cycles.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :

- longueur : 5 mètres,
- largeur : 2,50 mètres.

Pour les emplacements destinés aux personnes à mobilité réduite, les places devront respecter les dimensions suivantes : 5,50 m x 3,50 m + 6,00 m de dégagement

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Nombre de places à prévoir, au minimum pour les véhicules :

A. Habitat

- Au moins 1 place par logement ayant une surface de plancher inférieure ou égale à 40m².
- Au moins 2 places par logement ayant une surface de plancher supérieure à 40m².

B. Activités

A usage de bureau :	1 place maximum par tranche de 55m² de surface de plancher.
A usage commercial :	2 places non couvertes pour une surface de plancher inférieure à 30 m² ou de service.
A usage de gîtes :	1 place non couverte par chambre.

NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES :

Pour les constructions à destination d'habitation de plus de trois logements :

- 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales
- 1,5 m² par logement dans les autres cas

Pour les constructions à destination d'activités autorisées :

- 0,5 % de la surface de plancher créée avec 1 minimum d'une place

Pour les constructions à destination d'un service public ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, ainsi que des places aménagées sur l'espace public.

Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 m²de surface de plancher, une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue.

Article UB-13 : Espaces libres et plantations

Les secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation et indiqués sur les pièces 5 du présent PLU doivent respecter les principes énoncés dans ces dernières.

Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu privilégiant les espèces locales et en prohibant les espèces invasives.

Les espaces non bâtis doivent être végétalisés et entretenus. Leur surface doit représenter au minimum 30% de la surface non bâtie.

Article UB-14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article UB-15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

Energies nouvelles, climatisation, citerne de récupération des eaux de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques et éoliennes.

L'installation de ces dispositifs environnementaux sera acceptée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.

L'utilisation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera acceptée hors des zones protégées, à condition d'en prévoir une insertion optimale en traitant en accord avec l'architecture traditionnelle et en rapport avec l'environnement. La pose de ces panneaux solaires sur le versant de toiture de la construction principale sera possible sous réserve de respecter la cohérence générale du bâtiment et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage.

Pour les panneaux solaires et/ou photovoltaïques, ils ne devront pas être visibles depuis l'espace public, les autres matériels et équipements, notamment ceux liés à l'économie ou la production d'énergie, ne devront causer aucune nuisance sonore et visuelle au voisinage.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores. Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves seront enterrées, ou à défaut (impossibilités techniques) installées de manière la plus discrète possible (implantation, teinte et aspect), masquées par un écran naturel de végétation.

Article UB-16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle doit pouvoir se raccorder aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.

Dispositions applicables à la zone UE

Zones d'équipements publics et d'intérêt collectif

Article UE-1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdits :

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Les nouvelles constructions à usage industriel et d'entrepôts ;
- Les nouvelles constructions à usage d'habitat ;
- Les nouvelles constructions à usage commercial et activités de service ;
- Les stationnements de caravanes et les installations de camping, les mobil homes, les caravanes « chalet » et tous dispositifs de ce type avec ou sans roues utilisés en résidence principale ou secondaire ;
- Les ouvertures et exploitations de carrières ;

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

Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après, sous condition :

- La reconstruction à l'identique (matériaux, volumétrie, implantation, toiture, etc…), en cas de démolition ou de sinistre est autorisée.
- Les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils sont liés à des travaux de constructions autorisés.
- Les activités à domicile sont autorisées, à condition qu'elles n'entraînent aucune nuisance (bruit, odeur, stationnement gênant etc) et aucun danger pour les personnes ou les biens.
- Pour se prémunir du risque d'inondation par remontées de nappes, dans les zones identifiées comme à risques les sous-sols sont interdits, la surélévation du premier plancher habitable sera à au moins 20 cm au-dessus du terrain naturel...
- Le territoire est concerné par la présence d'argiles en sous-sols, produisant des risques d'instabilité des sols liés aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles. Le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) identifie les secteurs concernés selon l'importance des aléas (www.argiles.fr). La carte des zones concernées figure dans le rapport de présentation et en annexe du PLU.

  Dans les secteurs concernés par les aléas significatifs (fort et moyen), il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions nécessaires adaptées à ces risques pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Article UE-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Voirie

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée, en bon état de viabilité.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ou ramassage des ordures ménagères.

Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée pour permettre le demi-tour, suivant les normes de la fiche technique du SDIS.

2. Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Le permis de construire peut être également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers.

Le nombre d'accès sur les voies peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Article UE-4 : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

DISPOSITIONS GENERALES

Tous travaux rendus nécessaires par les obligations décrites ci-dessous, et à la charge exclusive du propriétaire.

1. Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement

A. Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement séparatif existant.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome est admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

B. Eaux pluviales

- L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée notamment par des dispositifs techniques adaptés notamment un puisard. En cas d'impossibilité, les eaux pluviales autres que celles issues des toitures, « réputées propres », devront être acheminées après dépollution, vers le réseau public de collecte des eaux pluviales, quand il existe, sur autorisation du gestionnaire. Un épandage vertical sera obligatoire dans le cas de parcelles contiguës en pente.
- Lorsque le réseau de collecte des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain, permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en

qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents.

- Tout rejet au réseau de collecte des eaux pluviales (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.

3. Electricité – Gaz – Téléphone

- Les lignes de télécommunications et de distributions d'énergie du réseau public doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.
- Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordés au réseau en souterrain si celui-ci existe ou si celui-ci est prévu par arrêté.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution électrique en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Article UE-5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

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

Les constructions sont implantées à **au moins 5 m de l'alignement.**

EXEMPTIONS :

- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions sont implantées **en retrait des limites séparatives.**

EXEMPTIONS :

- La reconstruction des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Non réglementé.

Article UE-9 : Emprise au sol.

Non réglementé.

Article UE-10 : Hauteur maximale des constructions.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, cheminées exclus.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur est mesurée au point médian du bâtiment.

La hauteur des constructions principales est limitée à **12 mètres au faîtage**.

Pour les annexes, la hauteur des constructions de toute nature est limitée à **4,5 mètres** au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UE-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

DISPOSITIONS GENERALES

- Les constructions doivent respecter l'intérêt des lieux avoisinants et du paysage dans son ensemble. L'autorisation de construire pourra être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions, par leur nature, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux et à la conservation des perspectives monumentales.
- Les terrains non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Les reconstructions après sinistre ou après démolition ainsi que les aménagements autorisés devront respecter ou n'utiliser que les matériaux identiques aux matériaux qui constituent les bâtiments existants. Il en sera de même pour les pentes, matériaux des toitures, les gouttières, les volets et les ouvrants.

L'autorisation d'utilisation du sol pourra être refusée si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou encore son aspect extérieur est de nature à porter atteint dans la même zone :

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

Façades

Il sera recherché un traitement harmonieux des façades, y compris celles des annexes. Les matériaux de façade sont montés de fond, c'est-à-dire qu'ils sont identiques du sol à l'égout du toit.

A l'occasion du ravalement des façades des bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons, les volets, les menuiseries d'origine, devront être conservés et restaurés ou remplacés par des éléments de forme identique.

Les matériaux

- Les matériaux doivent garantir une bonne qualité et une bonne tenue au vieillissement.
- L'utilisation en façade de matériaux homogènes est préconisée :
  - soit des matériaux bruts, tels que la pierre apparente,
  - soit des matériaux revêtus d'un enduit.

- Les teintes des matériaux de construction (bruts ou d'enduits) devront s'harmoniser avec le bâti environnant.
- Les murs en pierre devront être mis en oeuvre suivant la technique traditionnelle, les joints ne seront pas plus foncés que les pierres, le mortier de pose affleurera le nu de la façade.
- Les façades devront être enduites. Les enduits seront de préférence grattés. On choisira des couleurs chaudes voisines de celles des ravalements anciens à l'exclusion de toute teinte vive. Seuls les tons pierre sont autorisés.
- Les menuiseries seront de couleur uniforme.
- L'emploi sans enduit de matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés …est interdit.
- L'unité d'aspect doit être respectée entre les façades, les annexes et les murs de clôture d'une même propriété.
- Les façades pignons seront traitées avec le même soin que les façades principales.

Ouvertures

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la construction.

Menuiseries – volets

Les teintes des menuiseries et volets devront être en harmonie avec la construction et compatibles avec le caractère des lieux avoisinants et avec les usages régionaux.

Les volets roulants sont autorisés, à condition que leur coffret ne soit pas visible depuis l'extérieur de la construction.

Antennes

Les antennes doivent être regroupées en un seul point de toiture. Elles ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Article UE-12 : Stationnement des véhicules, cycles.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :

- longueur : 5 mètres,
- largeur : 2,50 mètres.

Pour les emplacements destinés aux personnes à mobilité réduite, les places devront respecter les dimensions suivantes : 5,50 m x 3,50 m + 6,00 m de dégagement

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Nombre de places à prévoir, au minimum pour les véhicules :

Le nombre de places motorisés et non motorisés correspondra aux besoins liés à l'activité en dehors des voies publiques.

NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES :

Pour les constructions à destination d'habitation de plus de trois logements :

- 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales
- 1,5 m² par logement dans les autres cas

Pour les constructions à destination d'activités autorisées :

- 0,5 % de la surface de plancher créée avec 1 minimum d'une place

Pour les constructions à destination d'un service public ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, ainsi que des places aménagées sur l'espace public.

Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 m²de surface de plancher, une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue.

Article UE-13 : Espaces libres et plantations

POUR TOUTES LES DESTINATIONS :

- Les arbres existants doivent être préservés au maximum.
- Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets existants.

Obligation de planter :

Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu privilégiant les espèces locales et en prohibant les espèces invasives.

Article UE-14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article UE-15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

Energies nouvelles, climatisation, citerne de récupération des eaux de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques et éoliennes.

L'installation de ces dispositifs environnementaux sera acceptée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.

L'utilisation de panneaux solaires, ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera acceptée hors des zones protégées, à condition d'en prévoir une insertion optimale en traitant en accord avec l'architecture traditionnelle et en rapport avec l'environnement. La pose de ces panneaux solaires sur le versant de toiture de la construction principale sera possible sous réserve de respecter la cohérence générale du bâtiment et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage.

Les matériels et équipements, notamment ceux liés à l'économie ou la production d'énergie, ne devront pas être visibles, si possible, du domaine public et ne causer aucune nuisance sonore et visuelle au voisinage.

Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public et devront limiter les nuisances sonores. Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves seront enterrées, ou à défaut (impossibilités techniques) installées de manière la plus discrète possible (implantation, teinte et aspect), masquées par un écran naturel de végétation.

Article UE-16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle doit pouvoir se raccorder aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Dispositions applicables à la zone A
Zone à vocation agricole

Article A-1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

SONT INTERDITS :

- Les occupations et utilisations du sol de toute nature, non mentionnées à l'article A2.
- Les constructions à usage d'habitation, autres que celles indiquées dans l'article A2.
- Les murs de clôtures.
- La création de voies et passages privés, en vue de desservir des lots à bâtir situés en zones U au PLU.
- Les panneaux solaires et photovoltaïques, s'ils ne sont pas intégrés dans les toitures.
- La démolition des bâtiments anciens présentant un intérêt patrimonial, en bon état de conservation.
- Les installations de camping et les stationnements de caravanes.

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

Sont notamment admises les occupations et utilisations du sol ci-après, dès lors qu'elles sont conçues pour s'intégrer au site dans lequel elles s'implantent et ne compromettent pas le caractère agricole de la zone :

- Toutes constructions, installations et aménagements à condition d'être directement liés et nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole et située privilégiement en continuité du bâti existant.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), sous réserve d'être liées et nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans la zone.
- Les constructions de bâtiments à usage d'habitation à condition d'être destinées au logement principal des exploitants agricoles, dans la mesure où cette construction est strictement nécessaire à l'exploitation agricole.
- **L'extension limitée des centres équestres et leurs dépendances, dans les limites de 20 % de leur surface de plancher, et avec un plafond (pour l'ensemble de la construction et des extensions) de 250 m² de SDP, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.**
- Les activités constituant un complément de revenu pour une exploitation agricole en activité, localisées sur le lieu même du siège de l'exploitation agricole.
- 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 et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les clôtures composées de grillages d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Comme il est indiqué au SDRIF, les constructions nécessaires à l'activité agricole sont autorisées à l'intérieur de la marge des 50 mètres par rapport à la limite des espaces boisés classés de plus 100 hectares, et matérialisée au document graphique.

Pour se prémunir du risque d'inondation par remontées de nappes, dans les zones identifiées comme à risques les sous-sols sont interdits, la surélévation du premier plancher habitable sera à au moins 20 cm au-dessus du terrain naturel...

Le territoire est concerné par la présence d'argiles en sous-sols, produisant des risques d'instabilité des sols liés aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles. Le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) identifie les secteurs concernés selon l'importance des aléas (www.argiles.fr). La carte des zones concernées figure dans le rapport de présentation et en annexe du PLU.
Dans les secteurs concernés par les aléas significatifs (fort et moyen), il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions nécessaires adaptées à ces risques pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Article A-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée et disposer d'un accès (éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil) sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale.

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. La largeur de la voie doit être adaptée à l'opération et aménagée de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de visibilité.

2. Voirie

- Les voies de desserte éventuellement réalisées dans le secteur doivent être conçues dans le respect du caractère naturel des zones, et doivent en particulier comporter des éléments paysagers adaptés.
- Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

Article A-4 : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

DISPOSITIONS GENERALES

Tous travaux rendus nécessaires par les obligations décrites ci-dessous, et à la charge exclusive du propriétaire.

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, qui par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs, des réservoirs de coupures ou des bacs de déconnexions pour pallier à d'éventuels retours vers celui-ci.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

2. Assainissement

A. Eaux usées

- Le mode d'assainissement devra se conformer aux zonages d'assainissement collectifs/non collectif.
- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement quand il existe (système unitaire ou séparatif).
- A défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et déterminé en fonction de la nature des sols. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- Le rejet des eaux usées, même traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.
- Toute installation artisanale doit s'équiper d'un dispositif de prétraitement adapté à son activité avant rejet au réseau public de collecte des eaux usées.

B. Eaux pluviales

- Les rejets dans le réseau public est interdit. L'infiltration à la parcelle est obligatoire, notamment par des dispositifs techniques adaptés.
- Le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain, permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.
- Toute installation artisanale, ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du Code de l'Environnement, sera équipée d'un dispositif de traitement adapté à la nature de l'activité.

3. Electricité – Gaz - Téléphone

- Les lignes de télécommunications et de distributions d'énergie du réseau public doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.
- Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordés au réseau en souterrain si celui-ci existe ou si celui-ci est prévu par arrêté.

- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution électrique en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

4. EAUX RESIDUELLES AGRICOLES

Les effluents agricoles (purin, lisier…) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique, conformément aux règles en vigueur. En aucun cas, ils ne doivent être rejetés dans le réseau public.

Article A-5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

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

Toute construction sera implantée à au moins **10 mètres de l'alignement en bordure des voies.**

Les extensions des constructions existantes sont autorisées en continuité de la construction principale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui pourront s'implanter en retrait d'au moins 2,50 m ou à l'alignement.

EXEMPTIONS :

La reconstruction des constructions détruites après sinistre ne respectant pas ces règles.

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

Toute construction sera implantée à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée **à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.**

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui pourront s'implanter en retrait d'au moins 2,50 m ou à l'alignement.

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

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 6 mètres.

Article A-9 : Emprise au sol.

L'emprise totale des constructions (hors bâtiments techniques, hangars, stockage…) ne doit pas excéder 200m².

Article A-10 : Hauteur maximale des constructions.

La hauteur de toute construction admise est mesurée **depuis le niveau naturel du sol jusqu'en tout point du faitage.**

Dans le cas d'un terrain en pente, c'est le point médian de la distance entre les deux façades opposées dans le sens de la pente qui servira de point de calcul de la hauteur.

La hauteur maximale admise **pour les constructions à vocation d'habitation et les extensions** est **de 8 m au faîtage.**

La hauteur maximale admise pour les constructions à usage agricole est de 12 m et de 6 m pour les bâtiments d'élevage éloignés du siège principal de l'exploitation agricole.

Article A-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

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 environnants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les matériaux de construction seront simples, d'aspect non réfléchissant, de teintes atténuées accordées à l'environnement.

Les bâtiments de volume imposant, notamment les hangars agricoles, seront de teinte foncée afin de minimiser leur impact visuel dans le paysage.

Les clôtures seront composées de grillage sur poteaux d'une hauteur maximum de 2 mètres.

Article A-12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article A-13 : Espaces libres et plantations

Espaces libres et plantations

- Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes et entretenues.
- Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets existants.
- Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu privilégiant les espèces locales et en prohibant les espèces invasives.

Article A-14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article A-15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

Article A-16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les nouvelles constructions pourront être raccordées aux réseaux, quand ils existent.

Dispositions applicables à la zone N

Zones naturelles et forestières

Article N-1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

SONT INTERDITS :

- Les constructions d'habitation et leurs annexes qui ne sont pas liées à l'activité forestière ou à la présence de personnel de surveillance,
- Toutes constructions et installations nouvelles à usage industriel, commercial, artisanal, hôtelier, de bureaux et de services,
- Les entrepôts,
- Les constructions à vocation agricole,
- Les installations classées soumises à autorisation et à déclaration,
- Les installations de camping et les stationnements de caravanes.
- Les dépôts de véhicules, ainsi que les dépôts de matériel et matériaux, organisés ou non, de ferraille, de combustibles solides ou liquide, ou de déchets.
- L'ouverture ou l'exploitation de carrières.
- Hormis pour les cimetières, les exhaussements de sols, les constructions autorisées devant respecter le terrain naturel sans mouvements de terrains artificiels.
- Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation de nature à compromettre les EBC (L 113-1 et L 113-2 du CU).

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

SONT ADMIS :

Sous réserve que le caractère de la zone naturelle ne soit pas mise en cause, et dès lors qu'elles ne portent ni atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, les occupations et utilisations des sols suivantes :

- Les équipements publics et aménagements d'intérêt collectif légers de loisirs (type stade), ainsi que les cimetières.
- Les constructions nécessaires à l'entretien et à la gestion des espaces naturels.
- **L'extension limitée des constructions légales à vocation d'habitation, dans les limites de 20 % de leur surface de plancher, conformément aux articles L 151-11 et L 151-12 du code de l'Urbanisme, et avec un plafond (pour l'ensemble de la construction et des extensions) de 120 m² de SDP.**
- La reconstruction à l'identique de constructions légales détruites après sinistre.
- Les ouvrages nécessaires à la gestion des eaux pluviales et à l'aménagement de bassins de rétention.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles font l'objet d'un traitement paysager de qualité, limitant l'imperméabilisation des sols.

- Les stations d'épuration des eaux usées combinant l'ingénierie écologique aux technologies traditionnelles.
- Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la mise en valeur et à la gestion des boisements.
- Les aménagements, ouvrages et installations directement nécessaires à la gestion de la fréquentation du public tels que les cheminements piétons et les sanitaires.

Pour se prémunir du risque d'inondation par remontées de nappes, dans les zones identifiées comme à risques les sous-sols sont interdits, la surélévation du premier plancher habitable sera à au moins 20 cm au-dessus du terrain naturel...

Le territoire est concerné par la présence d'argiles en sous-sols, produisant des risques d'instabilité des sols liés aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles. Le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) identifie les secteurs concernés selon l'importance des aléas (www.argiles.fr). La carte des zones concernées figure dans le rapport de présentation et en annexe du PLU.

Dans les secteurs concernés par les aléas significatifs (fort et moyen), il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions nécessaires adaptées à ces risques pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Article N-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Sans objet

Article N-4 : Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

DISPOSITIONS GENERALES

Tous travaux rendus nécessaires par les obligations décrites ci-dessous, et à la charge exclusive du propriétaire.

1. Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs, des réservoirs de coupures ou des bacs de déconnexions pour pallier à d'éventuels retours vers celui-ci.

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existant ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

2. Assainissement

A. Eaux usées

- Le mode d'assainissement devra se conformer aux zonages d'assainissement collectifs/non collectif.

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement quand il existe (système unitaire ou séparatif).
- A défaut de réseau public, toute construction doit être équipée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et déterminé en fonction de la nature des sols. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.
- Le rejet des eaux usées, même traitées, dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est strictement interdit.
- Toute installation doit s'équiper d'un dispositif de prétraitement adapté à son activité avant rejet au réseau public de collecte des eaux usées.

B. Eaux pluviales

- L'infiltration à la parcelle doit être privilégiée notamment par des dispositifs techniques adaptés notamment un puisard. En cas d'impossibilité, les eaux pluviales autres que celles issues des toitures, « réputées propres », devront être acheminées après dépollution, vers le réseau public de collecte des eaux pluviales, quand il existe, sur autorisation du gestionnaire.
- Lorsque le réseau de collecte des eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales mais ne doivent pas accélérer l'écoulement des eaux dans ce réseau.
- En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire doit réaliser, à sa charge, les aménagements adaptés à l'opération et au terrain, permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et en accord avec les services publics compétents.
- Tout rejet au réseau de collecte des eaux pluviales (fossé, busage, canalisation) autre que celui des eaux de pluie est soumis à autorisation des services publics compétents et doit être subordonné à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.
- Les rejets d'eaux pluviales sont interdits dans les réseaux d'eaux usées.
- Toute installation non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et du Code de l'Environnement, sera équipée d'un dispositif de traitement adapté à la nature de l'activité.

3. Electricité – Gaz - Téléphone

- Les lignes de télécommunications et de distributions d'énergie du réseau public doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.
- Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordés au réseau en souterrain si celui-ci existe ou si celui-ci est prévu par arrêté.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution électrique en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Article N-5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

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

Les extensions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies ou aux emprises publiques, avec un retrait minimum de 5 mètres.

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

Toutes les extensions devront être implantées en retrait d'au moins 6 mètres des limites séparatives.

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

Sans objet

Article N-9 : Emprise au sol.

L'emprise totale des constructions (hors bâtiments techniques, hangars, stockage…) ne doit pas excéder 150m².

Article N-10 : Hauteur maximale des constructions.

La hauteur de la construction au faîtage ne doit pas excéder 8 mètres.

Article N-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.

Dispositions générales :

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

Les constructions, les ouvrages et aménagements doivent en conséquence être conçus, tant dans leur volumétrie que leur aspect extérieur, pour optimiser leur insertion dans le site naturel. Ils doivent s'y faire oublier ou apparaître comme un élément marquant du site.

A ce titre, plusieurs critères doivent être pris en considération :

- la localisation du projet sur le terrain au regard de sa topographie et son adaptation aux courbes de niveau afin de conserver les caractéristiques du paysage ;
- les éléments naturels du terrain comme le couvert végétal, afin que le projet soit le moins visible possible dans le paysage.

Le choix des couleurs et matériaux doit également être effectué en recherchant l'intégration du projet dans le paysage, ainsi qu'une garantie de bonne conservation dans le temps.

Article N-12 : Stationnement des véhicules

Sans objet

Article N-13 : Espaces libres et plantations

Espaces libres et plantations

Les abords de la construction et de tout aménagement doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement…), leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils ne soient pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'ils soient conçus comme un accompagnement ou un prolongement des constructions.
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale.
- de la topographie, la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement.

Article N-14 : Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014

Article N-15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les nouvelles extensions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.

Article N-16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle doit pouvoir se raccorder aux réseaux de communications électroniques lorsqu'ils existent.

TITRE 4

ANNEXES AU REGLEMENT

LEXIQUE DU REGLEMENT

Abri de jardin

Bâtiment annexe destiné au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

Accès

- Se situe à la limite entre le terrain (ou unité foncière) et la voie publique ou privée qui assure sa desserte.
- Linéaire de façade du terrain (portail) ou du bâtiment (porche) ou espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain, depuis la voie ouverte à la circulation publique.
- Passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété et aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond selon les cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain depuis la voie de desserte (servitude de passage, bande de terrain).

Affouillement de sol

- Creusement ou excavation de sol.
- Creusement par prélèvement de terre, conduisant à abaisser le niveau du terrain.

Alignement

L'alignement est la limite entre ce qui est fonds privé et ce qui est le domaine public. Une servitude d'alignement peut être instituée sur un fonds privé afin de revoir les limites de la voie.

Annexe

- Bâtiment accessoire de la construction principale, dont elle est séparée matériellement, ne communiquant pas avec elle et de faibles dimensions par rapport à elle.
- Construction accessoire, détachée d'une construction principale et sans communication avec elle, affectée à une fonction complémentaire à celle de la construction principale : garage, stockage des déchets, stationnement des cycles, abris de jardin, etc.

Assainissement individuel ou autonome :

Filière d'assainissement réalisée sur une parcelle privée pour une habitation individuelle, composée d'un pré-traitement, d'un traitement et d'une évacuation dans le milieu environnant conforme à la réglementation en vigueur.

Chaussée

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

Clôture :

Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain soit sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci, soit sur les limites séparatives. Il s'agit notamment des murs, des portes de clôture, des clôtures à claire voie, grilles (destinées à fermer un passage ou un espace).

Lorsque la clôture est liée à des aménagements ou à des ouvrages eux-mêmes soumis à autorisation ou à déclaration, ces procédures préalables absorbent la déclaration de clôtures et en tiennent lieu.

Coefficient d'emprise au sol (CES) :

Il s'agit du rapport de la surface d'emprise au sol de l'ensemble des constructions (existantes + projetées) à la surface du terrain d'assiette du projet.

Comble

Volume compris entre le plancher haut du dernier étage d'un bâtiment et la toiture.

Constructions :

La notion de construction au sens des dispositions du Code de l'urbanisme doit être prise dans une acception relativement large. Elle recouvre :

- toutes constructions et bâtiments, même ne comportant pas de fondation (article L.421-1 du Code de l'urbanisme), indépendamment de la destination ;
- les travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

Toutefois, les travaux, installations ou ouvrages qui sont exclus du champ d'application du permis de construire doivent être également réalisés dans le respect des dispositions du règlement de la zone concernée.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- La destination "constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif", au sens du présent règlement, comprennent les installations et constructions qui permettent de répondre aux besoins de la population :

_ équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements du sol ou du sous-sol),

_ ou ouvrages et locaux techniques liés au fonctionnement des réseaux,

_ ou bâtiments à usage collectif (scolaires, sportifs, culturels, administratifs).

Ne peuvent pas être, par exemple, considérés comme constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, au sens du présent règlement, les salles de réception, les complexes cinématographiques, les logements destinés aux publics spécifiques (résidences étudiantes, etc.)

Dégagements

- Sont considérées comme dégagements, les surfaces perméables ou pouvant stocker de l'eau, qui ne sont ni constitutives de bâtiment ni d'espaces verts de pleine terre, telles que les surfaces traitées en calcaire, sable, revêtements poreux, etc., evergreen, caillebottis, bassins, piscines, et réservoirs d'eau pluviale, etc.

Egout du toit :

Correspond à la limite ou à la ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent des eaux de pluie pour aller ensuite dans une gouttière.

Emplacement Réservé (ER)

Les ER permettent aux collectivités publiques de délimiter dans les PLU des terrains destinés à accueillir, dans le futur, des voies, des équipements ou des ouvrages publics, des installations d'intérêt général, des espaces verts ou des programmes de logements sociaux. Ils doivent être délimités avec précision. La création d'un ER permet à la fois de planifier et d'annoncer la localisation d'un équipement, mais également de préserver cette localisation en rendant temporairement inconstructibles les terrains concernés. Les propriétaires de ces terrains peuvent alors mettre en demeure la collectivité d'acquérir leur bien ou de lever la réserve, au titre du droit de délaissement.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (art. R.420-1 du Code de l'urbanisme).

Emprise publique

Espace public qui ne peut pas être considéré comme une voie telle que places, parcs, squares et jardins publics, aires de stationnement publiques, sentes piétonnes, etc.

Espace Boisé Classé (E.B.C.)

Il s'agit d'une protection des espaces boisés (forêts, bois, parcs, plantations isolées ou en alignement…) à conserver, ou à créer, opposable aux tiers. Le classement en EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Le défrichement des arbres ainsi classés est interdit et leur coupe est soumise à autorisation préalable.

Exhaussement de sol

Elévation du niveau du sol par remblai.

Extension

Agrandissement de la surface existante d'un bâtiment, en hauteur (surélévation), en profondeur (affouillement de sol) ou à l'horizontal.

Façades

Faces verticales ou quasi-verticales en élévation d'une construction, revêtement compris. Elles n'intègrent pas les éléments de modénatures, tels que balcons, loggias,….

Faîtage

Ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés selon des pentes opposées.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées.

Niveau

Un niveau est le volume compris entre le dessus du plancher bas et le dessus du plancher qui lui est immédiatement supérieur.

Terrain

Unité foncière composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Voirie

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

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

Vues

<u>Sont considérés comme éléments constituant des vues :</u>

Les fenêtres, portes-fenêtres, les lucarnes, les châssis de toit, les balcons, les terrasses situées à plus de 0,60 mètre du sol, les portes vitrées.

Ne sont pas considérés comme éléments constituant des vues :

Les percements en sous-sol, à la condition que la hauteur de l'ouverture au point le plus haut soit inférieure à 0,80 mètre par rapport au terrain naturel, les portes pleines, les pavés de verre, les châssis fixes à verre translucide.

Une ouverture située à plus de 2,60 mètres en rez-de-chaussée et 1,90 mètre à l'étage, à partir du plancher, ne constitue pas une vue, mais un éclairement.