G2C Territoires – 128 rue de Charenton – 75012 PARIS

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA DCM D'ARRÊT DU

CACHET DE LA MAIRIE

COMMUNE DE CHAUVRY

DEPARTEMENT DU VAL-D'OISE

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N° 5/7 : REGLEMENT ECRIT

TABLE DES MATIERES

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES 3
Article 1 : Champ d'application territorial du plan 4
Article 2 : Division du territoire en zones 4
Article 3 : Adaptations mineures 4
Article 4 : risques et nuisances 4
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 6
Chapitre I - Dispositions applicables à la zone Ua 7
Chapitre II - Dispositions applicables à la zone Ub 15
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER 23
Chapitre III Dispositions applicables à la zone AU 24
TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 32
Chapitre IV - Dispositions applicables à la zone A 33
TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 40
Chapitre V - Dispositions applicables à la zone N 41
Chapitre V - Dispositions applicables à la zone Ne 47
LEXIQUE 53
NORMES DE STATIONNEMENT 59
ELEMENTS DU PATRIMOINE IDENTIFIES 62
Le bâti à protéger 63
Les murs et murets à protéger 73
Les espaces boisés classés 73
Les espaces à planter 73
Les arbres isolés et alignements d'arbres à protéger 74
Les chemins à protéger 74
Les écoulements d'eau à préserver 75
Les cônes de vue à préserver 75

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur tout le territoire de la commune de Chauvry.

ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (zones U), en zones à urbaniser (zones AU), en zones agricoles (zones A) et en zones naturelles (N).

Ces zones sont les suivantes.

- Zones urbaines : Ua, Ub
- Zone à urbaniser : AU
- Zone agricole : A
- Zones naturelles : N, Ne

Le Plan Local d'Urbanisme comporte :

- Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;
- Des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer ;
- La localisation des éléments du patrimoine à préserver ;
- Des espaces à planter ;
- Des lisières de 50 m inconstructibles autour des massifs boisés de plus de 100 ha en lien avec les orientations du SDRIF;
- Un secteur soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE 3 : ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes en application du code de l'urbanisme.

ARTICLE 4 : RISQUES ET NUISANCES

RISQUES

RISQUES D'INONDATION PLUVIALE

Le règlement graphique du PLU matérialise des axes de ruissellements du territoire communal présentant des risques d'inondation pluviale.

Dans les secteurs agricoles ou naturels éloignés de l'urbanisation ou destinés à être maintenus en dehors de toute extension de l'urbanisation, et dans lesquels le ruissellement se concentre dans un talweg, seront interdits sur une distance de 10 mètres de part et d'autre du talweg, toute construction, remblai ou clôture susceptible de faire obstacle à l'écoulement.

Dans les secteurs ou le ruissellement se concentre sur des infrastructures ou des voies, seront évitées sur une distance de 10 mètres de part et d'autre du bord de celles-ci, toutes les ouvertures (notamment les soupiraux et les portes de

garage) en façade sur la voie et situées sous le niveau susceptible d'être atteint par les écoulements, une surélévation minimale de 0,50 mètre par rapport au niveau de l'infrastructure pourra être conseillée.

Dans les secteurs urbains ou situes à proximité de l'agglomération et dans lesquels l'écoulement se produit dans un talweg, toute construction sera évitée sur une distance de 5 mètres de part et d'autre de l'axe d'écoulement ainsi que tout remblai ou clôture susceptible d'aggraver le risque ailleurs.

RISQUES DE MOUVEMENTS DE TERRAIN LIÉ A LA DISSOLUTION NATURELLE DU GYPSE

Le territoire communal comporte des secteurs gypsifères.

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé au PLU matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvement de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse. Dans ces secteurs, il importe au constructeur :

- d'effectuer une reconnaissance de la présence ou de l'absence de gypse ainsi que de l'état d'altération éventuelle de celui-ci ;
- de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

La reprise de la dissolution du gypse étant liée aux pertes de réseaux, l'assainissement autonome est vivement déconseillé.

RISQUES DE MOUVEMENT DE TERRAIN DIFFÉRENTIELS CONSÉCUTIFS À LA SÉCHERESSE ET À LA RÉHYDRATATION DES SOLS ARGILEUX

Le territoire communal comporte des secteurs argileux.

Le plan des aléas des zones susceptibles d'être concernées par le phénomène de retrait-gonflement des sols argileux est annexé au PLU.

Il existe trois niveaux d'aléas : aléa faible (zonage jaune), aléa moyen (zonage orange) et aléa fort (zonage rouge).

Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » annexée au PLU.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions et installations à destination :
  - D'industrie ;
  - D'entrepôts (dont les entrepôts frigorifiques) ;
  - Agricole ou forestière sauf celles autorisées à l'article 2.
- La création ou agrandissement :
  - De terrains de camping ;
  - De parc résidentiel de loisirs ou de village de vacances classé en hébergement léger ;
  - D'aire de stationnement et d'accueil de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
  - De terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Le stationnement permanent des caravanes et camping-cars ;
- Les carrières, gravières et sablières ;
- Les décharges ;
- Les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre hormis ceux autorisés à l'article 2 ;
- Les affouillements et les exhaussements des sols sauf ceux autorisés à l'article 2 ;
- Dans les zones humides de classe 3 : les nouvelles constructions et extensions des constructions existantes supérieures à 40 m², sauf dans le cadre de la réalisation d'une étude levant la suspicion de présence d'une zone humide ;
- Les niveaux enterrés à vocation d'habitat, à l'exception des garages et caves ;
- Les nouvelles constructions et extensions dans les lisières de 50 m autour des massifs boisés de plus de 100 ha identifiées au règlement graphique.

ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

RAPPEL

En cas de division foncière et en application des dispositions de l'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme, les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles respectent les dispositions des articles 3 à 16 à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale.

Sont admis sous réserve de respecter cumulativement :

- Les mesures relatives aux protections, risques et nuisances ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) édictées sur les secteurs concernés ;
- Les conditions suivantes :

- Les constructions et installations classées soumises à déclaration et à autorisation ou non destinées à abriter des activités artisanales, commerciales, de bureaux, d'hébergement hôtelier, de restaurant et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les extensions et les

changements de destination vers l'une des vocations citées précédemment, à condition de ne pas :

- Porter atteinte à la sécurité et salubrité ;
- Apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle par l'aspect dévalorisant des abords, pour le voisinage ;
- Être incompatibles par leur taille ou leur organisation avec la structure architecturale ou urbaine du quartier ou de la zone.

- Les dépôts de toute nature à l'air libre à condition d'être liés aux activités autorisées, qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement, de ne pas être visible depuis l'espace public et d'être masqués par des murets en pierre ou haies végétales ;
- Les dépôts d'hydrocarbures complément de chaufferie à condition de ne pas être visibles depuis l'espace public, qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement et d'être masqués par des panneaux de bois ou haies végétales ;
- Les exhaussements et affouillements de sol à condition qu'ils soient nécessaires aux travaux de construction autorisés, liés à la voirie ou réseaux divers, à la restauration de zones humides, à la valorisation des milieux naturels ou aux aménagements paysagers ;
- Les piscines sous réserve d'une bonne intégration au tissu urbain, sans tenir compte de l'emprise bâtie.

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction autorisée à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

VOIRIE

Est interdite toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles auront une largeur minimale de 8,5 m pour les voies à double sens, 6,5 m pour les voies à sens unique.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour.

Les voies doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

ACCES

Pour être constructible, le terrain doit avoir accès soit à une voie publique ou privée, soit par un passage aménagé sur fond voisin si une servitude de passage existe.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Toute opération doit avoir un nombre minimum d'accès sur les voies publiques. 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.

Pour les accès à des constructions d'habitation :

Les accès desservant un ou deux logements auront une largeur comprise entre 2,4 m et 3 m. Lorsque ces accès desserviront plus de deux logements, ils auront une largeur maximale de 5,5 m pour une voie à double sens et 3m pour une voie à sens unique.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

- Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

EAUX USEES

- Toute installation doit être réalisée conformément aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement de la commune ;
- Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit obligatoirement être raccordée au réseau public ;
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées ;
- Pour les installations soumises à autorisation ou classées, l'autorisation des services de l'État est nécessaire. L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.

EAUX PLUVIALES

- L'infiltration et/ou la réutilisation des eaux de pluie doit être privilégiée sur la parcelle.
- Dans les zones présentant des risques de mouvement de terrain liés au gypse ou aux carrières abandonnées, identifiés au plan de zonage d'assainissement pluvial du Schéma Directeur d'Assainissement, l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement est proscrite. Les constructions sont obligatoirement raccordées au réseau existant ;
- Le raccordement au réseau collecteur à proximité de la parcelle ou de la zone est obligatoire pour permettre l'évacuation du trop plein d'eaux pluviales vers le réseau ;
- Les espaces de rétention à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un aménagement paysager.

RESEAUX D'ELECTRICITE, TELEPHONE, CABLE

- Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone seront enterrés.

DÉCHETS

- Toute opération doit être dotée d'un dispositif de gestion des déchets adapté aux besoins de ses utilisateurs. En particulier, tout bâtiment d'habitation de plus de 3 logements doit disposer d'un local poubelles suffisamment dimensionné pour recevoir l'ensemble des conteneurs nécessaires, bien ventilé et facilement nettoyable. Dans le cadre d'un projet de restauration d'un bâtiment existant, le local poubelles sera exigé sauf dans le cas exceptionnel où sa réalisation compromet la préservation de l'identité architecturale du bâtiment restauré.

TRANCHÉE COMMUNE AUX DIVERS RÉSEAUX

- Pour les constructions nouvelles, tous les raccordements aux différents réseaux devront être enterrés dans une même tranchée, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée, à condition

d'être en conformité avec la réglementation en vigueur, notamment de respecter les distances préconisées entre les gaines.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1 - DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent être édifiées :

- À l'alignement ou en retrait de 3m maximum des voies publiques existantes à la date d'opposabilité du PLU.

6.2 - CAS PARTICULIERS

Les dispositions de l'article 6.1 ne sont pas applicables :

- Aux extensions des bâtiments existants implantés en retrait de l'alignement, ni aux annexes ;
- Aux équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 0,50 m à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route ;
- À la reconstruction des bâtiments.

Les constructions autorisées pourront cependant s'édifier en retrait si la continuité du bâti est assurée par des constructions, des clôtures ou par les deux.

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - DISPOSITIONS GENERALES

- Les constructions peuvent être édifiées sur les limites latérales. A défaut d'implantation en limite latérale, les marges d'isolement décrites ci-après s'appliquent.
- La largeur des marges d'isolement est au moins égale à 3 m.
- Cette largeur peut être réduite à un minimum de 2,5 m pour les parties de murs aveugles ou ne comportant que des baies translucides et fixes (verre dépoli, pavé de verre).

7.2 - CAS PARTICULIER

Les dispositions de l'article 7.1 ne sont pas applicables :

- Aux équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 0,50 m à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route ;
- Aux garages et abris de jardin à condition de ne pas apporter de gêne visuelle ou matérielle pour le voisinage ;
- Aux modifications, transformations, reconstructions ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées.

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

8.1 - Dispositions generales

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter la règle suivante :

- La distance entre deux bâtiments ne doit pas être inférieure à la hauteur du point le plus élevé avec un minimum de 4 m ;
- Cette largeur peut être réduite à un minimum de 2,5 m pour les parties de murs aveugles ou ne comportant que des baies translucides et fixes (verre dépoli, pavé de verre).

8.2 - Cas particuliers

Les dispositions de l'article 8.1 ne sont pas applicables :

- Aux équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.
- Aux garages et abris de jardin
- Aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants sous réserve qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairement et l'ensoleillement des bâtiments existants et que les distances entre bâtiments ne soient pas diminuées.
- À la reconstruction des bâtiments.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

9.1 - Dispositions generales

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **50% de la superficie totale du terrain**.

9.2 - Cas particuliers

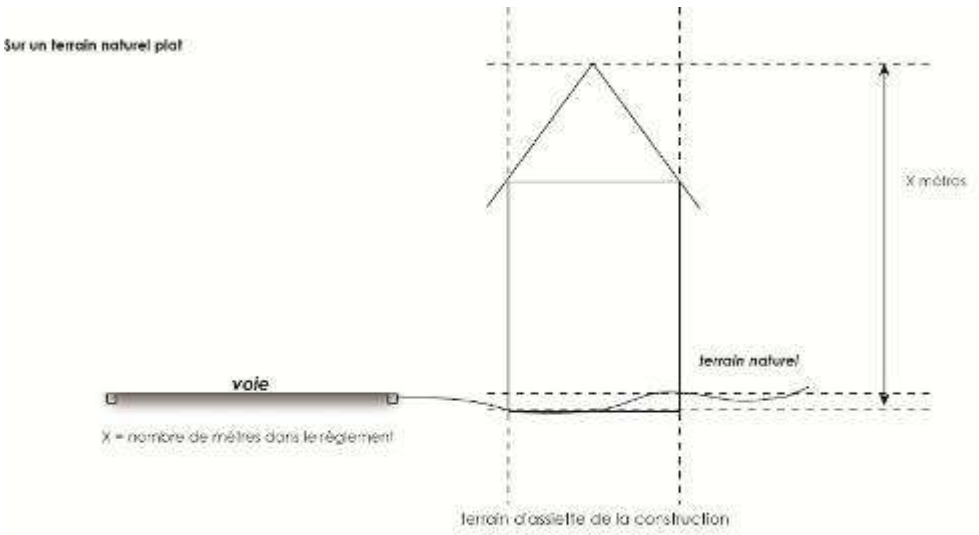
Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

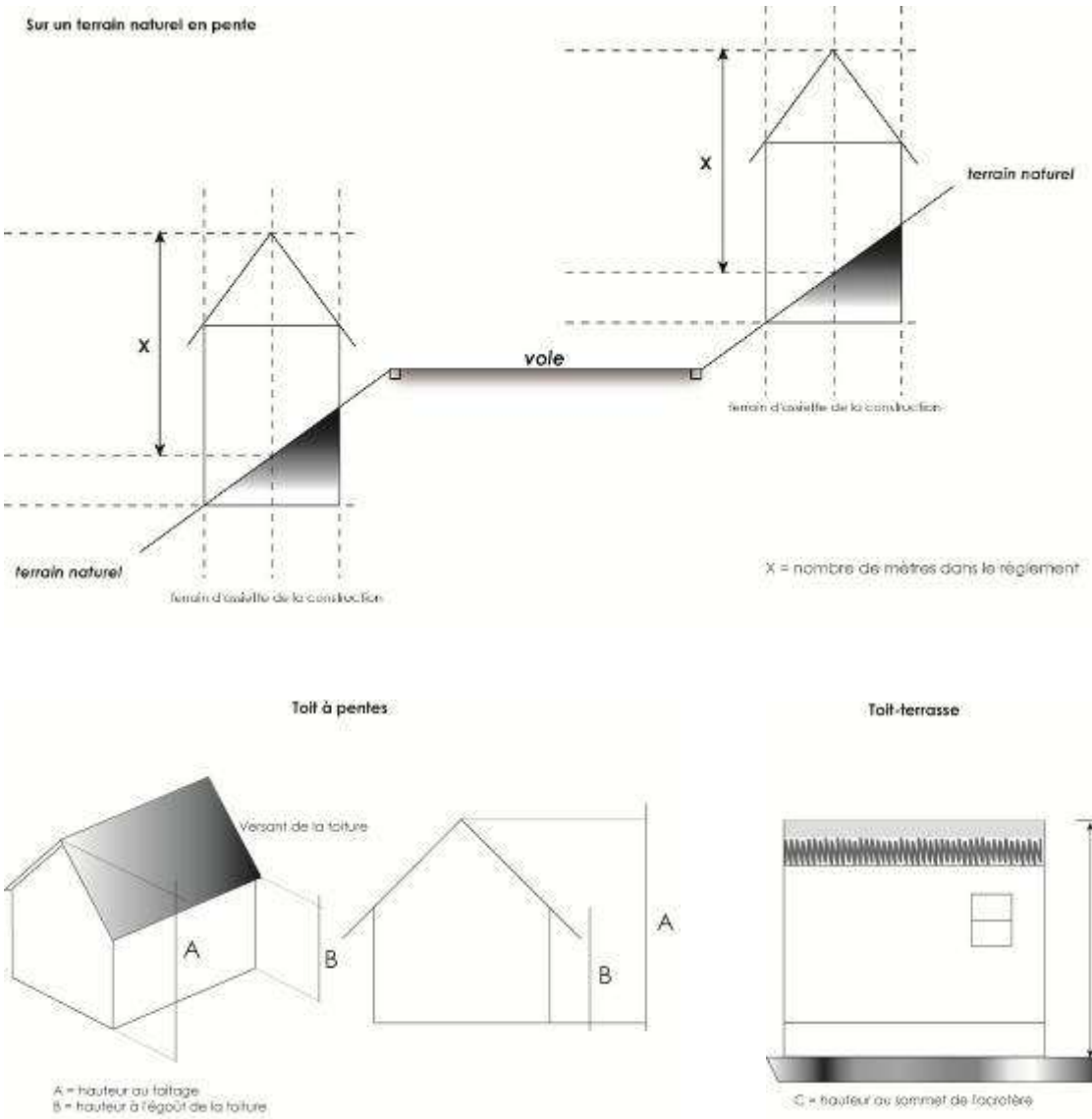
- Aux équipements d'intérêt liés à la voirie et aux réseaux divers.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Mesure de la hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions est calculée par différence entre le niveau moyen du terrain d'assiette de la construction et le point le plus haut du plan de toiture (faîtage ou sommet de l'acrotère) :





10. 2 - DISPOSITIONS GENERALES

La hauteur maximum des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder :

- 9 m au faîtage ou 7 mètres à l'acrotère dans le cas des toitures-terrasses.

10. 3 - CAS PARTICULIERS

- Au-dessus de la hauteur maximum, les ouvrages indispensables de faible emprise (souches de cheminées, garde-corps à claire-voie, etc.) sont autorisés.
- Un dépassement de hauteur, dans la limite d'1m est autorisé, soit pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines existantes sur le même terrain, soit pour tenir compte de la pente du terrain.
- Pour les extensions de constructions existantes, la même hauteur que la construction existante est autorisée.
- Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers lorsque des nécessités techniques d'utilisation le justifient.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

11.1 - INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, le type de toitures, la couleur et la nature des matériaux doivent être en harmonie avec les constructions environnantes et être compatibles avec le site et les paysages.

11.2 - CLOTURES

Les clôtures doivent présenter un aspect en harmonie avec les clôtures voisines.

Elles ne dépasseront pas une hauteur de 1,80 m.

Les clôtures donnant sur l'espace public doivent être de type murets en pierre ou murs bahuts avec soubassement en pierre.

11.3 - ANNEXES ET EXTENSIONS

Les annexes et extensions doivent être en harmonie avec la construction principale et les constructions voisines en termes de matériaux et de couleurs.

Pour toute nouvelle construction d'habitation de plus de trois logements, l'aménagement d'un local de vélos est obligatoire. Il n'est rien prévu pour les maisons individuelles.

11.4 - PATRIMOINE BATI REMARQUABLE

Les constructions nouvelles et travaux sur des constructions existantes concernées par une protection patrimoniale repérée au règlement graphique doivent respecter les dispositions fixées à l'annexe «conditions particulières relatives au patrimoine naturel, bâti et paysage identifié» du présent règlement.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

12.1 - GENERALITES

- Les places et aires de stationnement doivent faire l'objet d'une bonne intégration, en privilégiant le maintien des arbres existants.

12.2 - NORMES DE STATIONNEMENT

- Il sera réalisé sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe « Normes de stationnement » du présent règlement.
- Les manœuvres et le stationnement de camion, de véhicules utilitaires, agricoles et de divers véhicules assurant des livraisons ou le transport d'animaux doivent s'effectuer en dehors des voies publiques afin de ne pas gêner les autres usagers de la voirie. Ainsi, pour les établissements recevant ou générant des livraisons, des emplacements doivent être réservés sur le terrain (aire de déchargement) pour assurer le stationnement et toutes les opérations de chargement, de déchargement, de manutention et de transit.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES

13.1 - DISPOSITIONS GENERALES

- Les parties du terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace non construit.
- Il est imposé le maintien d'au minimum **40% de surface en pleine terre** au sol.

13.2 - PATRIMOINE NATUREL REMARQUABLE

Les espaces boisés classés, arbres isolés, alignements d'arbres, haies et espaces à planter sont repérés au règlement graphique. Les dispositions associées sont fixées à l'annexe «conditions particulières relatives au patrimoine naturel, bâti et paysage identifié» du présent règlement.

13.3 - RECOMMANDATIONS VEGETALES

La liste des végétaux recommandés et proscrits est présente en annexe de règlement « Recommandations végétales ».

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

CAPTEURS SOLAIRES

- Pour les constructions nouvelles, les capteurs solaires doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison, sa teinte et sans surépaisseur.
- Pour les constructions existantes, les capteurs solaires peuvent être intégrés avec surépaisseur s'ils sont présents sur un pan complet et respectent l'inclinaison et la teinte de la toiture.
- Les capteurs solaires sont à installer de préférence du côté opposé à la rue et privilégieront une exposition sud.

ARTICLE UA 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux devront être enterrés.
- Lors de constructions nouvelles, des fourreaux aptes à recevoir un réseau câblé devront être prévus.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions et installations à destination :
  - D'industrie ;
  - D'entrepôts (dont les entrepôts frigorifiques) ;
  - Agricole ou forestière.
- La création ou agrandissement :
  - De terrains de camping ;
  - De parc résidentiel de loisirs ou de village de vacances classé en hébergement léger ;
  - D'aire de stationnement et d'accueil de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
  - De terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Le stationnement permanent des caravanes et camping-cars ;
- Les carrières, gravières et sablières ;
- Les décharges ;
- Les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre hormis ceux autorisés à l'article 2 ;
- Les affouillements et les exhaussements des sols sauf ceux autorisés à l'art 2 ;
- Dans les zones humides de classe 3 : les nouvelles constructions et extensions des constructions existantes supérieures à 40 m², sauf dans le cadre de la réalisation d'une étude levant la suspicion de présence d'une zone humide ;
- Les niveaux enterrés à vocation d'habitat, à l'exception des garages et caves ;
- Les nouvelles constructions et extensions dans les lisières de 50 m autour des massifs boisés de plus de 100 ha identifiées au règlement graphique.

ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

RAPPEL

En cas de division foncière et en application des dispositions de l'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme, les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles respectent les dispositions des articles 3 à 16 à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale.

Sont admis sous réserve de respecter cumulativement :

- Les mesures relatives aux protections, risques et nuisances ;
- Les conditions suivantes :

- Les constructions et installations classées soumises à déclaration et à autorisation ou non destinées à abriter des activités artisanales, commerciales, de bureaux, d'hébergement hôtelier, de restaurant et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les extensions et les changements de destination vers l'une des vocations citées précédemment, à condition de ne pas :
  - Porter atteinte à la sécurité et salubrité ;

- Apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle par l'aspect dévalorisant des abords, pour le voisinage ;
- Être incompatibles par leur taille ou leur organisation avec la structure architecturale ou urbaine du quartier ou de la zone.

- Les commerces et bureaux dans la limite de 100 m^2 de surface de plancher ;
- Les dépôts de toute nature à l'air libre à condition d'être liés aux activités autorisées, qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement, de ne pas être visible depuis l'espace public et d'être masqués par des murets en pierre ou haies végétales ;
- Les dépôts d'hydrocarbures complément de chaufferie à condition de ne pas être visible depuis l'espace public, qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement et d'être masqué par des murets en pierre ou haies végétales ;
- Les exhaussements et affouillements de sol à condition qu'ils soient nécessaires aux travaux de construction autorisés, liés à la voirie ou réseaux divers, à la restauration de zones humides, à la valorisation des milieux naturels ou aux aménagements paysagers ;
- Les piscines sous réserve d'une bonne intégration au tissu urbain, sans tenir compte de l'emprise bâtie.

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction autorisée à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

VOIRIE

Est interdite toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles auront une largeur minimale de 8,5 m pour les voies à double sens, 6,5 m pour les voies à sens unique.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour.

Les voies doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

ACCES

Pour être constructible, le terrain doit avoir accès soit à une voie publique ou privée, soit par un passage aménagé sur fond voisin si une servitude de passage existe.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Toute opération doit avoir un nombre minimum d'accès sur les voies publiques. 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.

Pour les accès à des constructions d'habitation :

Les accès desservant un ou deux logements auront une largeur comprise entre 2,4 m et 3 m. Lorsque ces accès desserviront plus de deux logements, ils auront une largeur maximale de 5,5 m pour une voie à double sens et 3m pour une voie à sens unique.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

- Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

EAUX USEES

- Toute installation doit être réalisée conformément aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement de la commune ;
- Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit obligatoirement être raccordée au réseau public ;
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées ;
- Pour les projets comportant plusieurs constructions, l'autorisation de construire ou d'aménager peut être subordonnée à la réalisation d'un réseau aboutissant à une station d'épuration commune.

EAUX PLUVIALES

- L'infiltration et/ou la réutilisation des eaux de pluie doit être privilégiée sur la parcelle.
- Dans les zones présentant des risques de mouvement de terrain liés au gypse ou aux carrières abandonnées, identifiés au plan de zonage d'assainissement pluvial du Schéma Directeur d'Assainissement, l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement est proscrite. Les constructions sont obligatoirement raccordées au réseau existant ;
- Le raccordement au réseau collecteur à proximité de la parcelle ou de la zone est obligatoire pour permettre l'évacuation du trop plein d'eaux pluviales vers le réseau ;
- Les espaces de rétention à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un aménagement paysager.

RESEAUX D'ELECTRICITE, TELEPHONE, CABLE

- Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone seront enterrés.

DÉCHETS

- Toute opération doit être dotée d'un dispositif de gestion des déchets adapté aux besoins de ses utilisateurs. En particulier, tout bâtiment d'habitation de plus de 3 logements doit disposer d'un local poubelles suffisamment dimensionné pour recevoir l'ensemble des conteneurs nécessaires, bien ventilé et facilement nettoyable. Dans le cadre d'un projet de restauration d'un bâtiment existant, le local poubelles sera exigé sauf dans le cas exceptionnel où sa réalisation compromet la préservation de l'identité architecturale du bâtiment restauré.

TRANCHÉE COMMUNE AUX DIVERS RÉSEAUX

- Pour les constructions nouvelles, tous les raccordements aux différents réseaux devront être enterrés dans une même tranchée, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée, à condition

d'être en conformité avec la réglementation en vigueur, notamment de respecter les distances préconisées entre les gaines.

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1 - Dispositions generales

Les constructions doivent être édifiées :

- À l'alignement ou en retrait de 5m minimum des voies et emprises publiques.

6.2 - Cas particuliers

Les dispositions de l'article 6.1 ne sont pas applicables :

- Aux modifications, transformations, extensions ou reconstructions de bâtiments existants à condition que le retrait existant avant transformation ne soit pas diminué ;
- Aux équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 0,50 m à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route.

ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Dispositions generales

- Les constructions peuvent être édifiées sur les limites latérales. A défaut d'implantation en limite latérale, les marges d'isolement décrites ci-après s'appliquent.
- La largeur des marges d'isolement est au moins égale à 3 m.
- Cette largeur peut être réduite à un minimum de 2,5 m pour les parties de murs aveugles ou ne comportant que des baies translucides et fixes (verre dépoli, pavé de verre).

7.2 - Cas particuliers :

- Les constructions peuvent s'adosser à un bâtiment existant sur le terrain voisin, à condition de s'harmoniser avec celui ci (forme, volume et notamment hauteur, percements, matériaux et coloris de façades).
- Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative si la hauteur totale du mur construit au droit de cette limite séparative n'est pas supérieure à 2,60 m.

Les dispositions de l'article 7.1 ne sont pas applicables :

- Aux équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 0,50 m à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route ;
- Aux garages et abris de jardin à condition de ne pas apporter de gêne visuelle ou matérielle pour le voisinage ;
- Aux modifications, transformations, reconstruction ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées.

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

8.1 - DISPOSITIONS GENERALES

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter la règle suivante :

- La distance entre deux bâtiments, ne doit pas être inférieure à la hauteur du point le plus élevé avec un minimum de 4 m ;
- Cette largeur peut être réduite à un minimum de 2,5 m pour les parties de murs aveugles ou ne comportant que des baies translucides et fixes (verre dépoli, pavé de verre).

8.2 - CAS PARTICULIERS

Les dispositions de l'article 8.1 ne sont pas applicables :

- Aux équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers ;
- Aux garages et abris de jardins ;
- Aux modifications, transformations, reconstructions ou extensions de bâtiments existants sous réserve qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairement et l'ensoleillement des bâtiments existants et que les distances entre bâtiments ne soient pas diminuées.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

9.1 - DISPOSITIONS GENERALES

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **40% de la superficie totale du terrain**.

9.2 - CAS PARTICULIERS

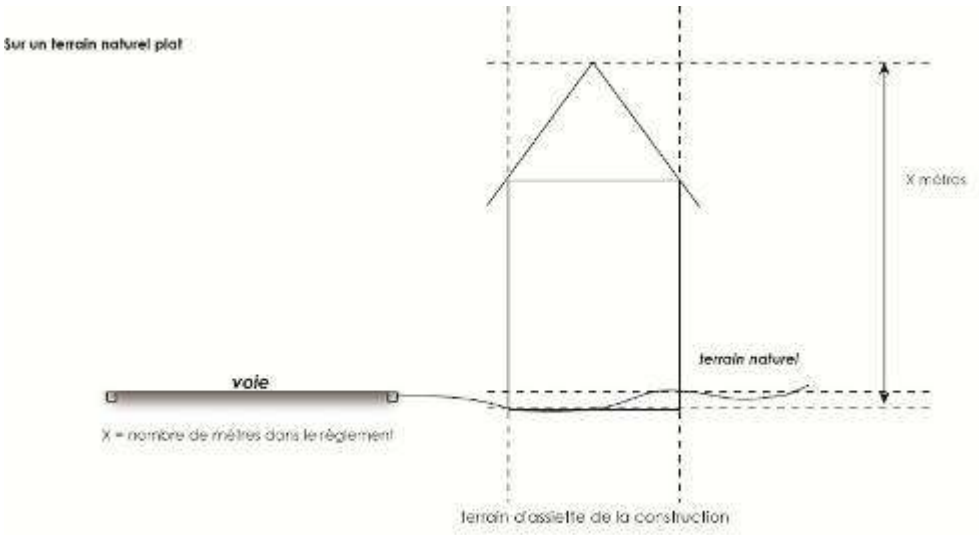
Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables :

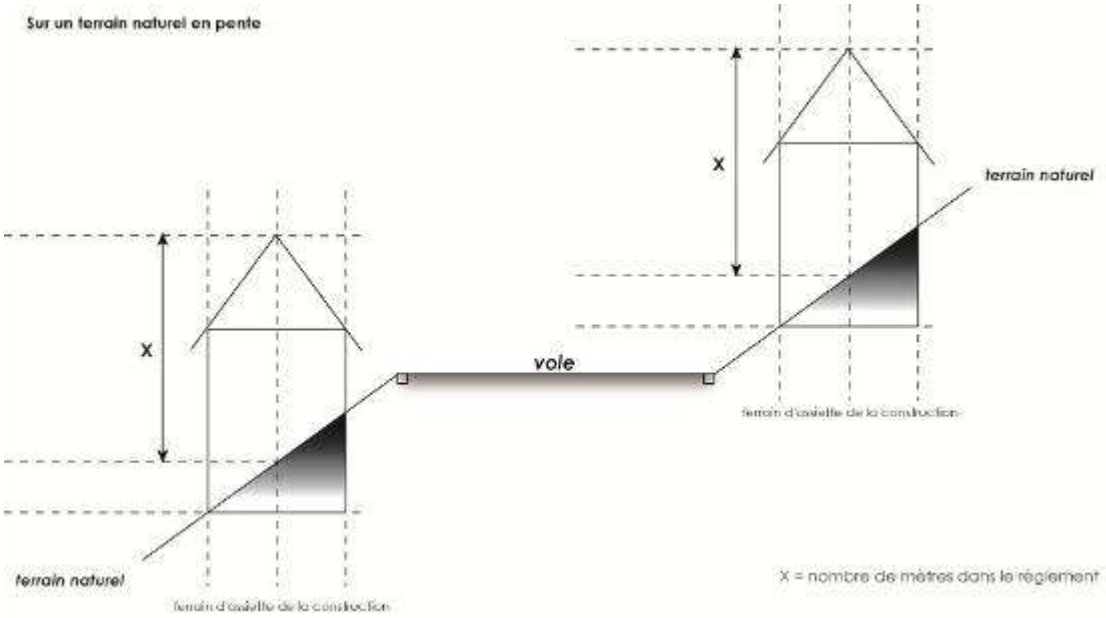
- Aux équipements d'intérêt liés à la voirie et aux réseaux divers.
- Aux modifications, transformations ou extension de bâtiments existants, lorsque des dispositions d'aménagement le justifient ou en cas de reconstruction dans la limite de l'emprise au sol du bâtiment détruit.

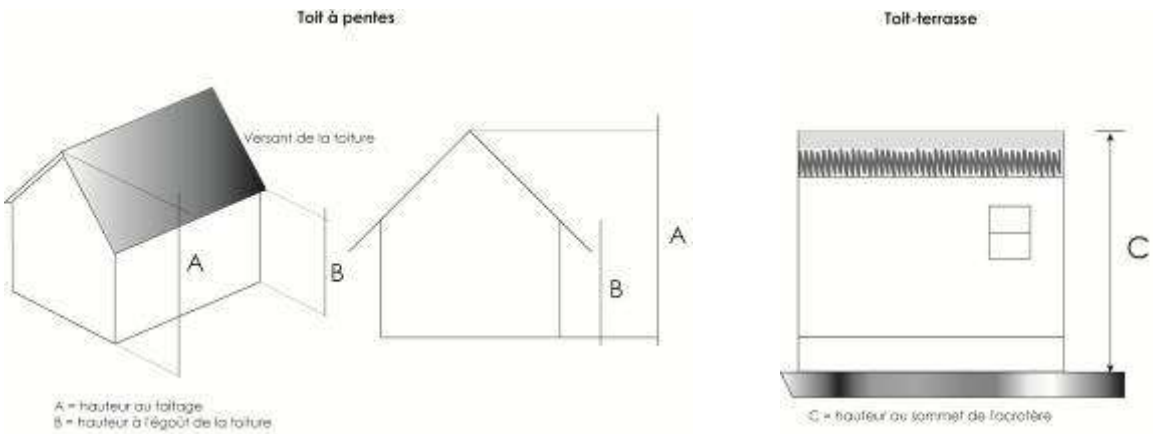
ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est calculée par différence entre le niveau moyen du terrain d'assiette de la construction et le point le plus haut du plan de toiture (faîtage ou sommet de l'acrotère) :







10. 2 - DISPOSITIONS GENERALES

La hauteur maximum des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder :

- 9 mètres au faitage ou 7 mètres à l'acrotère dans le cas des toitures-terrasses.

10. 3 - CAS PARTICULIERS

- Au-dessus de la hauteur maximum, les ouvrages indispensables de faible emprise (souches de cheminées, garde-corps à claire-voie, etc.) sont autorisés.
- Un dépassement de hauteur, dans la limite d'1m est autorisé, soit pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines existantes sur le même terrain, soit pour tenir compte de la pente du terrain.
- Pour les extensions de constructions existantes, la même hauteur que la construction existante est autorisée.
- Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers lorsque des nécessités techniques d'utilisation le justifient.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

11.1 - INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, le type de toitures, la couleur et la nature des matériaux doivent être en harmonie avec les constructions environnantes et être compatibles avec le site et les paysages.

11.2 - CLOTURES

Les clôtures doivent présenter un aspect en harmonie avec les clôtures voisines.

Elles ne dépasseront pas une hauteur de 1,80 m.

Les clôtures donnant sur l'espace public doivent être de type murets en pierre ou murs bahuts avec soubassement en pierre.

11.3 - ANNEXES ET EXTENSIONS

Les annexes et extensions doivent être en harmonie avec la construction principale et les constructions voisines en termes de matériaux et de couleurs.

Pour toute nouvelle construction d'habitation de plus de trois logements, l'aménagement d'un local de vélos est obligatoire. Il n'est rien prévu pour les maisons individuelles.

11.4 - PATRIMOINE BATI REMARQUABLE

Les constructions nouvelles et travaux sur des constructions existantes concernées par une protection patrimoniale repérée au règlement graphique doivent respecter les dispositions fixées à l'annexe «conditions particulières relatives au patrimoine naturel, bâti et paysage identifié» du présent règlement.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

12.1 - GENERALITES

- Les places et aires de stationnement doivent faire l'objet d'une bonne intégration, en privilégiant le maintien des arbres existants.

12.2 - NORMES DE STATIONNEMENT

- Il sera réalisé sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe « Normes de stationnement » du présent règlement.
- Les manœuvres et le stationnement de camion, de véhicules utilitaires, agricoles et de divers véhicules assurant des livraisons ou le transport d'animaux doivent s'effectuer en dehors des voies publiques afin de ne pas gêner les autres usagers de la voirie. Ainsi, pour les

établissements recevant ou générant des livraisons, des emplacements doivent être réservés sur le terrain (aire de déchargement) pour assurer le stationnement et toutes les opérations de chargement, de déchargement, de manutention et de transit.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES

13.1 - DISPOSITIONS GENERALES

- Les parties du terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace non construit.
- Il est imposé le maintien d'au minimum **50% de surface en pleine terre** au sol.

13.2 - PATRIMOINE NATUREL REMARQUABLE

Les espaces boisés classés, arbres isolés, alignements d'arbres, haies et espaces à planter sont repérés au règlement graphique. Les dispositions associées sont fixées à l'annexe «conditions particulières relatives au patrimoine naturel, bâti et paysage identifié» du présent règlement.

13.3 - RECOMMANDATIONS VEGETALES

La liste des végétaux recommandés et proscrits est présente en annexe de règlement « Recommandations végétales ».

ARTICLE UB14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

CAPTEURS SOLAIRES

- Pour les constructions nouvelles, les capteurs solaires doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison, sa teinte et sans surépaisseur ;
- Pour les constructions existantes, les capteurs solaires peuvent être intégrés avec surépaisseur s'ils sont présents sur un pan complet et respectent l'inclinaison et la teinte de la toiture ;
- Les capteurs solaires sont à installer de préférence du côté opposé à la rue et privilégieront une exposition sud.

ARTICLE UB 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux devront être enterrés.
- Lors de constructions nouvelles, des fourreaux aptes à recevoir un réseau câblé devront être prévus.

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

CHAPITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU

ARTICLE AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions et installations à destination :
  - Industrielle ;
  - D'entrepôts (dont les entrepôts frigorifiques) ;
  - Commerces si ces derniers dépassent 50 m² d'emprise au sol ;
  - Artisanat si ces derniers dépassent 50 m² d'emprise au sol ;
  - Bureaux si ces derniers dépassent 50 m² d'emprise au sol ;
  - Agricole ;
  - Hébergement hôtelier ;
  - Restauration ;
- La création ou agrandissement :
  - De terrains de camping ;
  - De parc résidentiel de loisirs ou de village de vacances classé en hébergement léger ;
  - D'aire de stationnement et d'accueil de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
  - De terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés ;
- Le stationnement permanent des caravanes et camping-cars ;
- Les carrières, gravières et sablières ;
- Les décharges ;
- Les dépôts de toute nature à l'air libre en dehors de ceux liés aux activités autorisés et ne mettant pas en cause la qualité de l'environnement, n'étant pas visible depuis l'espace public et étant masqués par des murets en pierre ou haies végétales ;
- Les affouillements et les exhaussements des sols sauf ceux autorisés à l'art 2 ;
- Dans les zones humides de classe 2 : les nouvelles constructions et les extensions des constructions existantes ;
- Dans les zones humides de classe 3 : les nouvelles constructions et extensions des constructions existantes supérieures à 40 m², sauf dans le cadre de la réalisation d'une étude levant la suspicion de présence d'une zone humide ;
- Les niveaux enterrés à vocation d'habitat, à l'exception des garages et caves ;
- Les nouvelles constructions et extensions dans les lisières de 50 m autour des massifs boisés de plus de 100 ha identifiées au règlement graphique.

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

RAPPEL

En cas de division foncière et en application des dispositions de l'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme, les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles respectent les dispositions des articles 3 à 16 à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale.

Sont admis sous réserve de respecter cumulativement :

- Les mesures relatives aux protections, risques et nuisances ;
- Les conditions suivantes :

- Les constructions et installations classées soumises à déclaration et à autorisation ou non destinées à abriter des activités artisanales, commerciales, de bureaux, et les extensions et les changements de destination vers l'une des vocations citées précédemment, à condition de ne pas :
  - Porter atteinte à la sécurité et salubrité ;
  - Apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle par l'aspect dévalorisant des abords, pour le voisinage ;
  - Être incompatibles par leur taille ou leur organisation avec la structure architecturale ou urbaine du quartier ou de la zone.
- Les exhaussements et affouillements de sol à condition qu'ils soient nécessaires aux travaux de construction autorisés, liés à la voirie ou réseaux divers, à la restauration de zones humides, à la valorisation des milieux naturels ou aux aménagements paysagers ;
- Les piscines sous réserve d'une bonne intégration au tissu urbain, sans tenir compte de l'emprise bâtie.

ARTICLE AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction autorisée à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

VOIRIE

Est interdite toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles auront une largeur minimale de 8,5 m pour les voies à double sens, 6,5 m pour les voies à sens unique.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour.

Les voies doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

ACCES

Pour être constructible, le terrain doit avoir accès soit à une voie publique ou privée, soit par un passage aménagé sur fond voisin si une servitude de passage existe.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Toute opération doit avoir un nombre minimum d'accès sur les voies publiques. 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.

Pour les accès à des constructions d'habitation :

Les accès desservant un ou deux logements auront une largeur comprise entre 2,4 m et 3 m. Lorsque ces accès desserviront plus de deux logements, ils auront une largeur maximale de 5,5 m pour une voie à double sens et 3m pour une voie à sens unique.

ARTICLE AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

- Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

EAUX USEES

- Toute installations doit être réalisée conformément aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement de la commune ;
- Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activités doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

EAUX PLUVIALES

- L'infiltration et/ou la réutilisation des eaux de pluie doit être privilégiée sur la parcelle.
- Dans les zones présentant des risques de mouvement de terrain liés au gypse ou aux carrières abandonnées, identifiés au plan de zonage d'assainissement pluvial du Schéma Directeur d'Assainissement, l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement est proscrite. Les constructions sont obligatoirement raccordées au réseau existant ;
- Le raccordement au réseau collecteur à proximité de la parcelle ou de la zone est obligatoire pour permettre l'évacuation du trop plein d'eaux pluviales vers le réseau ;
- Les espaces de rétention à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un aménagement paysager.

RESEAUX D'ELECTRICITE, TELEPHONE, CABLE

- Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone seront enterrés.

TRANCHÉE COMMUNE AUX DIVERS RÉSEAUX

- Pour les constructions nouvelles, tous les raccordements aux différents réseaux devront être enterrés dans une même tranchée, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée, à condition d'être en conformité avec la réglementation en vigueur, notamment de respecter les distances préconisées entre les gaines.

ARTICLE AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions doivent être édifiées:

- Soit à l'alignement
- Soit en respectant un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux voies publiques et privées

6.2 - CAS PARTICULIERS

Les dispositions de l'article 6.1 ne sont pas applicables :

- Aux équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 0,50 m à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route.

ARTICLE AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - DISPOSITIONS GENERALES

- Les constructions peuvent être édifiées sur les limites latérales. A défaut d'implantation en limite latérale, les marges d'isolement décrites ci-après s'appliquent.
- La largeur des marges d'isolement est au moins égale à 4 m.
- Cette largeur peut être réduite à un minimum de 2,5 m pour les parties de murs aveugles ou ne comportant que des baies translucides et fixes (verre dépoli, pavé de verre).

7.2 - CAS PARTICULIERS

Les dispositions de l'article 7.1 peuvent ne pas être imposées :

- Aux modifications, extensions, surélévations de bâtiments existants qui peuvent s'implanter dans le prolongement de bâtiments existants n'ayant pas les mêmes règles d'implantation seulement si le retrait avant travaux n'est pas diminué.
- Aux constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructures et ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures qui peuvent s'implanter soit à l'alignement soit en respectant un retrait minimal de 1 m à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route.
- Aux garages et abris de jardins à condition de ne pas apporter de gêne visuelle ou matérielle pour le voisinage.

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

8.1 - DISPOSITIONS GENERALES

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter les règles suivantes:

- La distance entre deux bâtiments ne doit pas être inférieure à la hauteur du point le plus élevé avec un minimum de 5 m.
- Cette largeur peut être réduite à un minimum de 2,5 m pour les parties de murs aveugles ou ne comportant que des baies translucides et fixes (verre dépoli, pavé de verre).

8.2 - CAS PARTICULIERS

Les dispositions de l'article 8.1 ne sont pas applicables :

- Aux équipements publics ou d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.
- Aux garages et abris de jardins ;
- Aux modifications, transformations, reconstructions ou extensions de bâtiments existants sous réserve qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairement et l'ensoleillement des constructions existantes et que les distances entre les constructions ne soient pas diminuées.

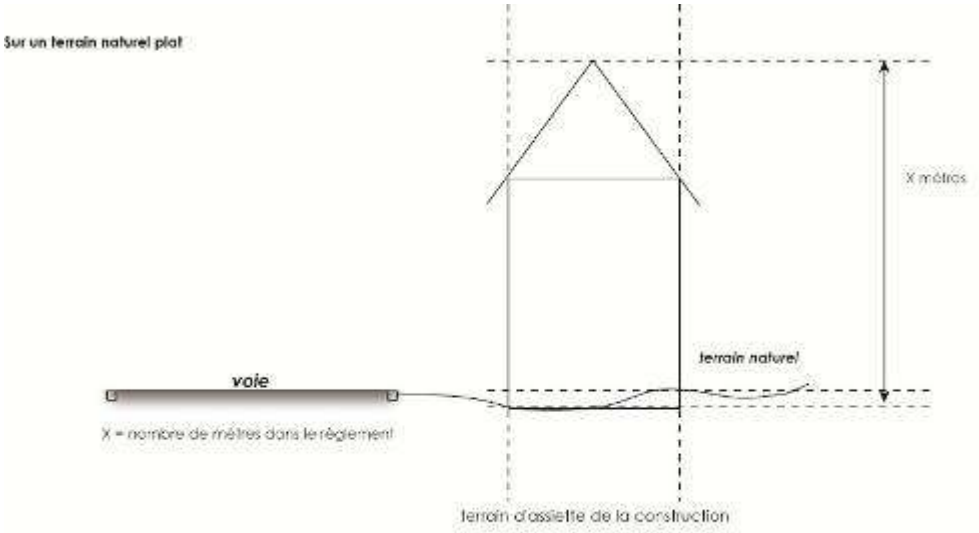
ARTICLE AU 9 : EMPRISE AU SOL

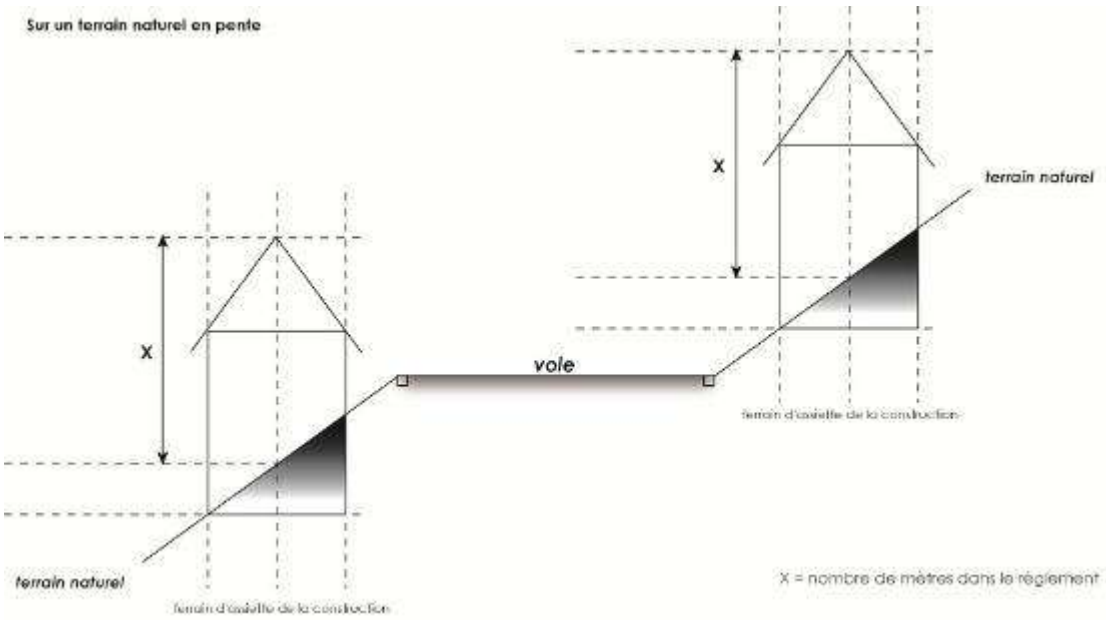
Non réglementé

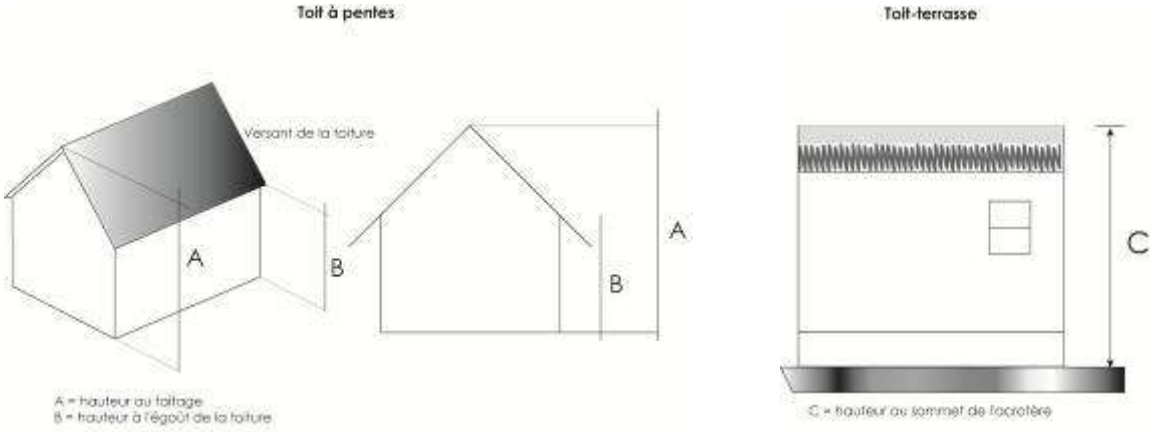
ARTICLE AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est calculée par différence entre le niveau moyen du terrain d'assiette de la construction et le point le plus haut du plan de toiture (faîtage ou sommet de l'acrotère) :







10. 2 - DISPOSITIONS GENERALES

La hauteur maximum des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder :

- 9 m au faîtage ou 7 mètres à l'acrotère dans le cas des toitures-terrasses.

10. 3 - CAS PARTICULIERS

- Au-dessus de la hauteur maximum, les ouvrages indispensables de faible emprise (souches de cheminées, garde-corps à claire-voie, etc.) sont autorisés.
- Un dépassement de hauteur, dans la limite d'1m est autorisé, soit pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines existantes sur le même terrain, soit pour tenir compte de la pente du terrain.
- Pour les extensions de constructions existantes, la même hauteur que la construction existante est autorisée.
- Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers lorsque des nécessités techniques d'utilisation le justifient ;
- Aux reconstructions à l'identique de bâtiments détruits ou démolis s'il s'agit de remplacer une construction existante d'une hauteur supérieure et dans la limite de cette hauteur.

ARTICLE AU 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

11.1 - INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, le type de toitures, la couleur et la nature des matériaux doivent être en harmonie avec les constructions environnantes et être compatibles avec le site et les paysages.

11.2 - CLOTURES

Les clôtures doivent présenter un aspect en harmonie avec les clôtures voisines.

Elles ne dépasseront pas une hauteur de 1,80 m.

Les clôtures donnant sur l'espace public doivent être de type murets en pierre ou murs bahuts avec soubassement en pierre.

11.3 - ANNEXES ET EXTENSIONS

Les annexes et extensions doivent être en harmonie avec la construction principale et les constructions voisines en termes de matériaux et de couleurs.

Pour toute nouvelle construction d'habitation de plus de trois logements, l'aménagement d'un local de vélos est obligatoire. Il n'est rien prévu pour les maisons individuelles.

ARTICLE AU 12 : STATIONNEMENT

12.1 - GENERALITES

- Les places et aires de stationnement doivent faire l'objet d'une bonne intégration, en privilégiant le maintien des arbres existants.
- Les espaces de stationnement devront être réalisés en matériaux poreux.

12.2 - NORMES DE STATIONNEMENT

- Il sera réalisé sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe « Normes de stationnement » du présent règlement.
- Les manœuvres et le stationnement de camion, de véhicules utilitaires, agricoles et de divers véhicules assurant des livraisons ou le transport d'animaux doivent s'effectuer en dehors des voies publiques afin de ne pas gêner les autres usagers de la voirie. Ainsi, pour les établissements recevant ou générant des livraisons, des emplacements doivent être réservés sur le terrain (aire de déchargement) pour assurer le stationnement et toutes les opérations de chargement, de déchargement, de manutention et de transit.

ARTICLE AU 13 : ESPACES LIBRES

13.1 - DISPOSITIONS GENERALES

- Les parties du terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace non construit.
- Il est imposé le maintien de **20% de surface de pleine terre**.

13.2 - PATRIMOINE NATUREL REMARQUABLE

Les espaces boisés classés, arbres isolés, alignements d'arbres, haies et espaces à planter sont repérés au règlement graphique. Les dispositions associées sont fixées à l'annexe «conditions particulières relatives au patrimoine naturel, bâti et paysage identifié» du présent règlement.

13.3 - RECOMMANDATIONS VEGETALES

La liste des végétaux recommandés et proscrits est présente en annexe de règlement « Recommandations végétales ».

ARTICLE AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AU 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

CAPTEURS SOLAIRES

- Pour les constructions nouvelles, les capteurs solaires doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison, sa teinte et sans surépaisseur.

- Pour les constructions existantes, les capteurs solaires peuvent être intégrés avec surépaisseur s'ils sont présents sur un pan complet et respectent l'inclinaison et la teinte de la toiture.
- Les capteurs solaires sont à installer de préférence du côté opposé à la rue et privilégieront une exposition sud.

ARTICLE AU 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux devront être enterrés.
- Lors de constructions nouvelles, des fourreaux aptes à recevoir un réseau câblé devront être prévus.

TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 2.

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

RAPPEL

En cas de division foncière et en application des dispositions de l'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme, les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles respectent les dispositions des articles 3 à 16 à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale.

Sont admis sous réserve de respecter les mesures relatives aux protections, risques et nuisances, tout en ne compromettant pas l'activité agricole :

- Les constructions, extensions, installations et ouvrages à condition qu'ils soient liés et nécessaires à l'activité agricole, et en dehors des lisières de 50 m autour des massifs boisés de plus de 100 ha identifiées au règlement graphique ;
- Les extensions des constructions d'habitation liées à une activité agricole sans dépasser 50 m², dans la limite d'une fois à partir de l'approbation du PLU, et en dehors des lisières de 50 m autour des massifs boisés de plus de 100 ha identifiées au règlement graphique ;
- Les dépôts de toute nature à l'air libre à condition d'être liés aux activités autorisées et que toutes les dispositions soient prises pour que l'environnement n'ait pas à en souffrir, notamment en ce qui concerne l'aspect. Ils ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et être masqués par des murs/murets en pierre ou haies végétales ;
- Les exhaussements et affouillements de sol à condition qu'ils soient nécessaires aux travaux de construction autorisés, liés à la voirie ou réseaux divers, à la restauration de zones humides, à la valorisation des milieux naturels ou aux aménagements paysagers ;
- Dans le cadre de constructions existantes à usage d'habitation sont admises :
  - - les piscines sous réserve d'une bonne intégration paysagère, sans tenir compte de l'emprise bâtie ;
  - - la construction de bâtiments annexes tels que abris à animaux, garages, abris de jardin, … à condition d'être situé à proximité des constructions à usage d'habitation existantes, en dehors des lisières de 50 m autour des massifs boisés de plus de 100 ha identifiées au règlement graphique, et qu'elle soit en harmonie avec les constructions existantes, sans dépasser 30m² et dans la limite d'une fois à partir de l'approbation du PLU.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques.

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction autorisée à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

VOIRIE

Est interdite toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles auront une largeur minimale de 8,5 m pour les voies à double sens, 6,5 m pour les voies à sens unique.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour.

Les voies doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

ACCES

Pour être constructible, le terrain doit avoir accès soit à une voie publique ou privée, soit par un passage aménagé sur fond voisin si une servitude de passage existe.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Toute opération doit avoir un nombre minimum d'accès sur les voies publiques. 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.

Pour les accès à des constructions d'habitation :

Les accès desservant un ou deux logements auront une largeur comprise entre 2,4 m et 3 m. Lorsque ces accès desserviront plus de deux logements, ils auront une largeur maximale de 5,5 m pour une voie à double sens et 3m pour une voie à sens unique.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

- Toute extension à usage d'habitation ou d'activités qui le requièrent par leur nature doit être obligatoirement raccordée au réseau public.

EAUX USEES

- Toute installation doit être réalisée conformément aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement de la commune ;
- Toute extension à usage d'habitation ou d'activités qui le requièrent par leur nature doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

EAUX PLUVIALES

- L'infiltration et/ou la réutilisation des eaux de pluie doit être privilégiée sur la parcelle.
- Dans les zones présentant des risques de mouvement de terrain liés au gypse ou aux carrières abandonnées, identifiés au plan de zonage d'assainissement pluvial du Schéma Directeur d'Assainissement, l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement est proscrite. Les constructions sont obligatoirement raccordées au réseau existant ;
- Le raccordement au réseau collecteur à proximité de la parcelle ou de la zone est obligatoire pour permettre l'évacuation du trop plein d'eaux pluviales vers le réseau ;
- Les espaces de rétention à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un aménagement paysager.

RESEAUX D'ELECTRICITE, TELEPHONE, CABLE

- Pour toute nouvelle extension, les réseaux d'électricité et de téléphone seront enterrés.

TRANCHÉE COMMUNE AUX DIVERS RÉSEAUX

- Pour les nouvelles extensions, tous les raccordements aux différents réseaux devront être enterrés dans une même tranchée, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée, à condition d'être en conformité avec la réglementation en vigueur, notamment de respecter les distances préconisées entre les gaines.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1 - DISPOSITIONS GENERALES

Les extensions à vocation d'habitation liées à une activité agricole doivent respecter un retrait de 5m minimum.

Toutes les autres extensions doivent respecter un retrait minimum de 10m, sauf en présence d'un mur de clôture d'au moins 1m60.

6.2 - CAS PARTICULIERS

Les dispositions de l'article 6.1 ne sont pas applicables :

- aux équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 0,50 m à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - DISPOSITIONS GENERALES

Constructions principales

- L'implantation des extensions doit respecter un retrait de 5 mètres minimum.
- Les établissements classés doivent être édifiées à une distance minimum de 20 m des limites séparatives.
- Les extensions peuvent s'adosser à un bâtiment existant sur le terrain voisin, à condition :
  - Que des mesures de protection propres à éviter la propagation des incendies aient été reconnues satisfaisantes par le service compétent ;
  - De s'harmonier avec celui- ci (forme, volume et notamment hauteur, percements, matériaux et coloris de façades, etc.).

Espaces Boisés Classés

- Les extensions doivent être implantées à une distance minimale de 15 m des EBC.

7.2 - CAS PARTICULIERS

Les dispositions de l'article 7.1 ne sont pas applicables :

- Aux équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers qui peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 0,50 m à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route ;

- Aux garages et abris de jardin à condition de ne pas apporter de gêne visuelle ou matérielle pour le voisinage.
- Aux modifications, transformations, reconstructions ou extensions de bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve :
  - Que les marges d'isolement existantes ne soient pas diminuées,
  - Qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairement et l'ensoleillement des constructions existantes sur les terrains voisins.

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

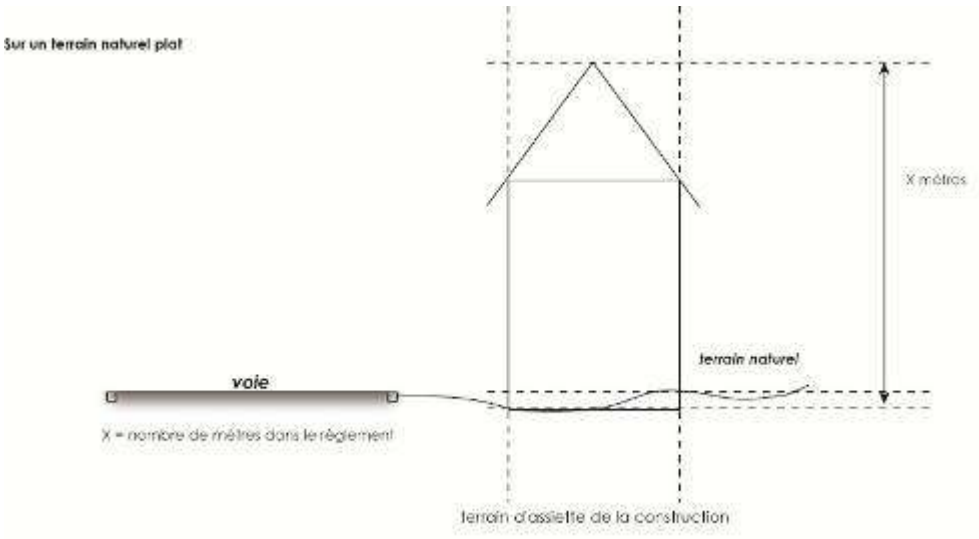
ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

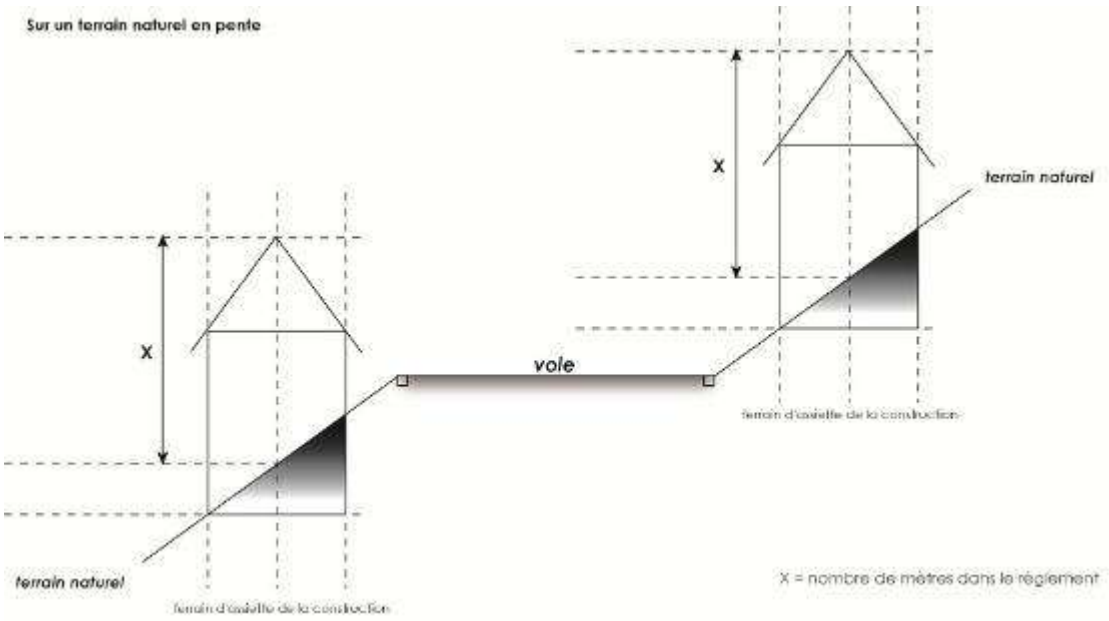
Non réglementé.

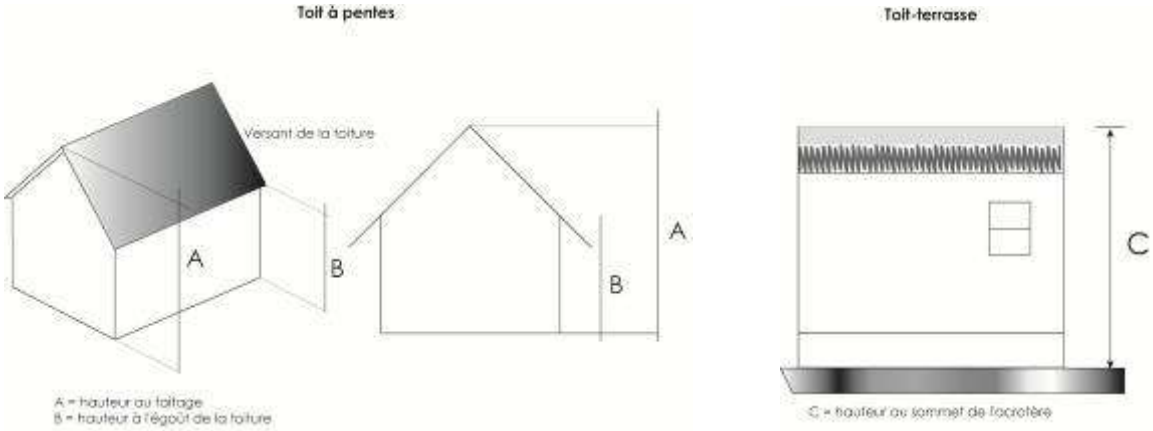
ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est calculée par différence entre le niveau moyen du terrain d'assiette de la construction et le point le plus haut du plan de toiture (faîtage ou sommet de l'acrotère) :







10. 2 - DISPOSITIONS GENERALES

La hauteur maximum des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder :

- 12 mètres au faitage ou à l'acrotère

10. 3 - CAS PARTICULIERS

- Au-dessus de la hauteur maximum, les ouvrages indispensables de faible emprise (souches de cheminées, garde-corps à claire-voie, etc.) sont autorisés.
- Un dépassement de hauteur, dans la limite d'1m est autorisé, soit pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines existantes sur le même terrain, soit pour tenir compte de la pente du terrain.
- Pour les extensions de constructions existantes, la même hauteur que la construction existante est autorisée.
- Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers lorsque des nécessités techniques d'utilisation le justifient ;
- Aux reconstructions à l'identique de bâtiments détruits ou démolis s'il s'agit de remplacer une construction existante d'une hauteur supérieure et dans la limite de cette hauteur.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

11.1 - INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT

Les extensions devront, par leurs formes, leurs couleurs et leurs matériaux s'insérer dans le paysage, ne pas nuire à la qualité paysagère de l'espace agricole et doivent être en harmonie avec la construction principale et les constructions voisines en termes de matériaux et de couleurs.

Les constructions en bois seront à privilégier.

11.2 - CLOTURES

Les clôtures doivent présenter un aspect en harmonie avec les clôtures voisines.

Elles ne dépasseront pas une hauteur de 2 mètres.

11.3 - ANNEXES ET EXTENSIONS

Les annexes et extensions doivent être en harmonie avec la construction principale et les constructions voisines en termes de matériaux et de couleurs.

Pour toute nouvelle construction d'habitation de plus de trois logements, l'aménagement d'un local de vélos est obligatoire. Il n'est rien prévu pour les maisons individuelles.

11.4 - PATRIMOINE BATI REMARQUABLE

Les constructions nouvelles et travaux sur des constructions existantes concernées par une protection patrimoniale repérée au règlement graphique doivent respecter les dispositions fixées à l'annexe «conditions particulières relatives au patrimoine naturel, bâti et paysage identifié» du présent règlement.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT

12.1 - GENERALITES

- Les places et aires de stationnement doivent faire l'objet d'une bonne intégration, en privilégiant le maintien des arbres existants.
- Les espaces de stationnement devront être réalisés en matériaux poreux.

12.2 - NORMES DE STATIONNEMENT

- Il sera réalisé sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe « Normes de stationnement » du présent règlement.
- Les manœuvres et le stationnement de camion, de véhicules utilitaires, agricoles et de divers véhicules assurant des livraisons ou le transport d'animaux doivent s'effectuer en dehors des voies publiques afin de ne pas gêner les autres usagers de la voirie. Ainsi, pour les établissements recevant ou générant des livraisons, des emplacements doivent être réservés sur le terrain (aire de déchargement) pour assurer le stationnement et toutes les opérations de chargement, de déchargement, de manutention et de transit.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES

13.1 - DISPOSITIONS GENERALES

- Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essence locale, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.
- Le stationnement doit se faire sur une surface perméable et végétalisée.

13.2 - PATRIMOINE NATUREL REMARQUABLE

Les espaces boisés classés, arbres isolés, alignements d'arbres, haies et espaces à planter sont repérés au règlement graphique. Les dispositions associées sont fixées à l'annexe «conditions particulières relatives au patrimoine naturel, bâti et paysage identifié» du présent règlement.

13.3 - RECOMMANDATIONS VEGETALES

La liste des végétaux recommandés et proscrits est présente en annexe de règlement « Recommandations végétales ».

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

CAPTEURS SOLAIRES

- Pour les nouvelles extensions, les capteurs solaires doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison, sa teinte et sans surépaisseur.
- Pour les constructions existantes, les capteurs solaires peuvent être intégrés avec surépaisseur s'ils sont présents sur un pan complet et respectent l'inclinaison et la teinte de la toiture et privilégieront une exposition sud.

ARTICLE A 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Pour toute construction, les réseaux devront être enterrés.
- Lors de nouvelles extensions, des fourreaux aptes à recevoir un réseau câblé devront être prévus.

TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 2.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Sont admis sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère naturel et paysager des lieux et de respecter les mesures relatives aux protections, risques et nuisances :

- les constructions, installations et ouvrages techniques à condition qu'ils soient liés aux équipements publics, d'intérêt collectif ou concourant aux missions de service public et compatibles avec les sensibilités paysagères du secteur ;
- Les exhaussements et affouillements de sol à condition qu'ils soient nécessaires aux travaux de construction autorisés, liés à la voirie ou réseaux divers, à la restauration de zones humides, à la valorisation des milieux naturels ou aux aménagements paysagers ;
- les constructions, installations et ouvrages à condition d'être nécessaires à la gestion ou l'exploitation forestière et compatibles avec les sensibilités paysagères du secteur, en dehors des lisières de 50 m autour des massifs boisés de plus de 100 ha identifiées au règlement graphique;
- Les constructions pour l'entretien des sites naturels et d'élevage sont autorisées dans la limite d'une fois à partir de l'approbation du PLU, sans dépasser 50 m² en dehors des zones humides identifiées en annexe et des lisières de 50 m autour des massifs boisés de plus de 100 ha identifiées au règlement graphique.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques.

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction autorisée à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

VOIRIE

Est interdite toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles auront une largeur minimale de 8,5 m pour les voies à double sens, 6,5 m pour les voies à sens unique.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour.

Les voies doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

ACCES

Pour être constructible, le terrain doit avoir accès soit à une voie publique ou privée, soit par un passage aménagé sur fond voisin si une servitude de passage existe.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Toute opération doit avoir un nombre minimum d'accès sur les voies publiques. 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.

Pour les accès à des constructions d'habitation :

Les accès desservant un ou deux logements auront une largeur comprise entre 2,4 m et 3 m. Lorsque ces accès desserviront plus de deux logements, ils auront une largeur maximale de 5,5 m pour une voie à double sens et 3m pour une voie à sens unique.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAUX USEES

- Toute installation doit être réalisée conformément aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement de la commune ;

EAUX PLUVIALES

- L'infiltration et/ou la réutilisation des eaux de pluie doit être privilégiée sur la parcelle.
- Dans les zones présentant des risques de mouvement de terrain liés au gypse ou aux carrières abandonnées, identifiés au plan de zonage d'assainissement pluvial du Schéma Directeur d'Assainissement, l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement est proscrite. Les constructions sont obligatoirement raccordées au réseau existant ;
- Le raccordement au réseau collecteur à proximité de la parcelle ou de la zone est obligatoire pour permettre l'évacuation du trop plein d'eaux pluviales vers le réseau ;
- Les espaces de rétention à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un aménagement paysager.

RESEAUX D'ELECTRICITE, TELEPHONE, CABLE

- Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone seront enterrés.

TRANCHÉE COMMUNE AUX DIVERS RÉSEAUX

- Pour les constructions nouvelles, tous les raccordements aux différents réseaux devront être enterrés dans une même tranchée, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée, à condition d'être en conformité avec la réglementation en vigueur, notamment de respecter les distances préconisées entre les gaines.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent s'implanter à 5 m minimum des voies et emprises publiques.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent être édifiées sur les limites latérales. Dans le cas de constructions implantées en limite séparative, il ne sera autorisé aucun percement sur les façades, pignons ou toitures.
- A défaut d'implantation en limite latérale, les marges d'isolement sont de 5 m minimum.

Espaces Boisés Classés

- Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 15 m des EBC.

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

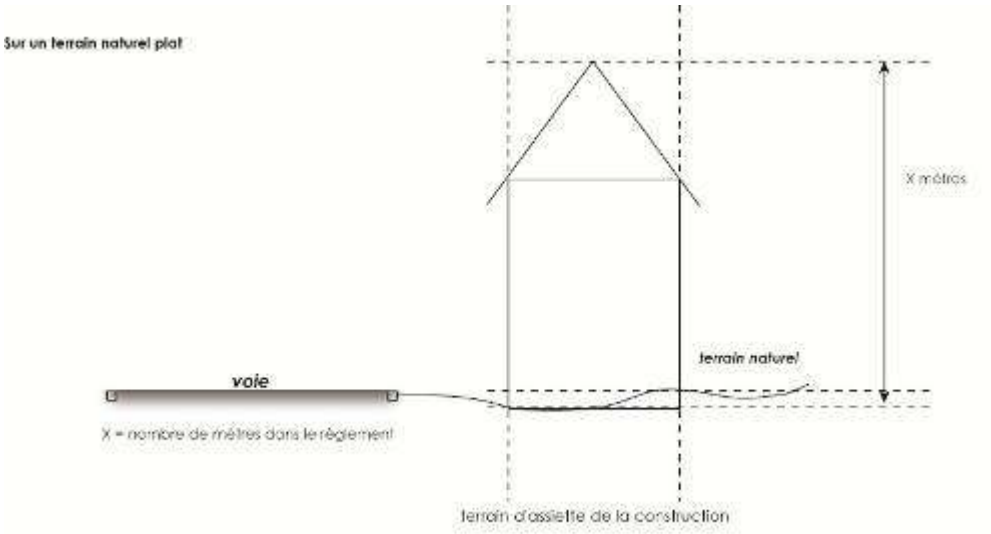
ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

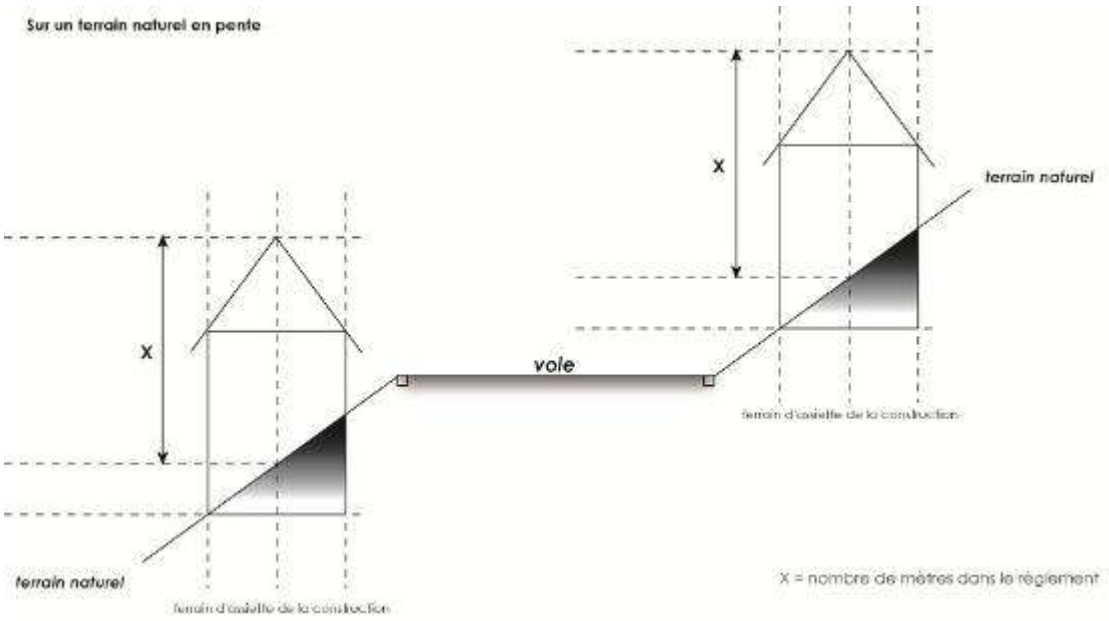
Non réglementé.

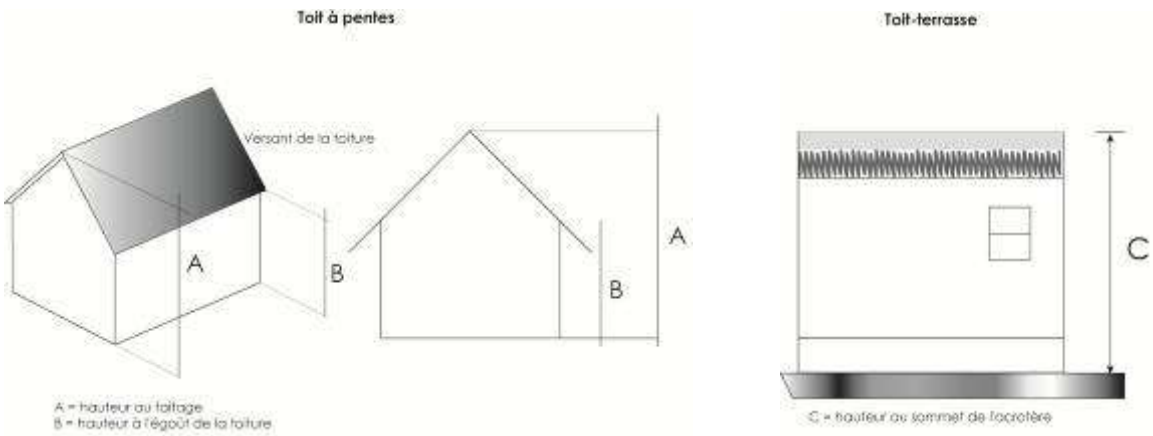
ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est calculée par différence entre le niveau moyen du terrain d'assiette de la construction et le point le plus haut du plan de toiture (faîtage ou sommet de l'acrotère) :







10. 2 - DISPOSITIONS GENERALES

La hauteur maximum des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder :

- 6 mètres au faîtage

10. 3 - CAS PARTICULIERS

- Au-dessus de la hauteur maximum, les ouvrages indispensables de faible emprise (souches de cheminées, garde-corps à claire-voie, etc.) sont autorisés.
- Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers lorsque des nécessités techniques d'utilisation le justifient.
- Aux reconstructions à l'identique de bâtiments détruits ou démolis s'il s'agit de remplacer une construction existante d'une hauteur supérieure et dans la limite de cette hauteur.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

11.1 - INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, le type de toitures, la couleur et la nature des matériaux doivent être en harmonie avec les constructions environnantes et être compatibles avec le site et les paysages.

11.2 - CLOTURES

La perméabilité des clôtures doit être assurée notamment en partie basse afin de permettre le libre écoulement des eaux et la circulation de la petite faune.

Elles ne dépasseront pas une hauteur de 1,80 m.

11.3 - ANNEXES ET EXTENSIONS

Les annexes et extensions doivent être en harmonie avec la construction principale et les constructions voisines en termes de matériaux et de couleurs.

11.4 - PATRIMOINE BATI REMARQUABLE

Les constructions nouvelles et travaux sur des constructions existantes concernées par une protection patrimoniale repérée au règlement graphique doivent respecter les dispositions fixées à l'annexe «conditions particulières relatives au patrimoine naturel, bâti et paysage identifié» du présent règlement.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

12.1 - GENERALITES

- Les places et aires de stationnement doivent faire l'objet d'une bonne intégration, en privilégiant le maintien des arbres existants.
- Les espaces de stationnement devront être réalisés en matériaux poreux.

12.2 - NORMES DE STATIONNEMENT

- Il sera réalisé sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe « Normes de stationnement » du présent règlement.
- Les manœuvres et le stationnement de camion, de véhicules utilitaires, agricoles et de divers véhicules assurant des livraisons ou le transport d'animaux doivent s'effectuer en dehors des voies publiques afin de ne pas gêner les autres usagers de la voirie. Ainsi, pour les établissements recevant ou générant des livraisons, des emplacements doivent être réservés sur le terrain (aire de déchargement) pour assurer le stationnement et toutes les opérations de chargement, de déchargement, de manutention et de transit.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES

13.1 - DISPOSITIONS GENERALES

Non réglementé

13.2 - PATRIMOINE NATUREL REMARQUABLE

Les espaces boisés classés, arbres isolés, alignements d'arbres, haies et espaces à planter sont repérés au règlement graphique. Les dispositions associées sont fixées à l'annexe «conditions particulières relatives au patrimoine naturel, bâti et paysage identifié» du présent règlement.

13.3 - RECOMMANDATIONS VEGETALES

La liste des végétaux recommandés et proscrits est présente en annexe de règlement « Recommandations végétales ».

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

CAPTEURS SOLAIRES

- Pour les constructions nouvelles, les capteurs solaires doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison, sa teinte et sans surépaisseur.
- Pour les constructions existantes, les capteurs solaires peuvent être intégrés avec surépaisseur s'ils sont présents sur un pan complet et respectent l'inclinaison et la teinte de la toiture.
- L'implantation des capteurs solaires privilégiera une exposition sud.

ARTICLE N 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux devront être enterrés.
- Lors de constructions nouvelles, des fourreaux aptes à recevoir un réseau câblé devront être prévus.

CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NE

ARTICLE NE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 2.

ARTICLE NE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Sont admis sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère naturel et paysager des lieux et de respecter les mesures relatives aux protections, risques et nuisances :

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs en dehors des zones humides identifiées et des lisières de 50 m autour des massifs boisés de plus de 100 ha identifiées au règlement graphique ;
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient rendus nécessaires pour la réalisation des occupations et des utilisations du sol admises dans la zone ou s'ils sont directement liés à des équipements d'intérêt général et compatibles avec les sensibilités paysagères du secteur ;
- Les exhaussements et affouillements de sol à condition qu'ils soient nécessaires aux travaux de construction autorisés, liés à la voirie ou réseaux divers, à la restauration de zones humides, à la valorisation des milieux naturels ou aux aménagements paysagers ;
- les constructions, installations et ouvrages à condition d'être nécessaires à la gestion ou l'exploitation forestière et compatibles avec les sensibilités paysagères du secteur, en dehors des lisières de 50 m autour des massifs boisés de plus de 100 ha identifiées au règlement graphique ;
- Les aménagements et installations liés aux aires de jeux de la petite enfance et aux parcours sportifs ;
- Les constructions pour l'entretien des sites naturels et d'élevage sont autorisées dans la limite d'une fois à partir de l'approbation du PLU, en dehors des zones humides sans dépasser 50 m² et des lisières de 50 m autour des massifs boisés de plus de 100 ha identifiées au règlement graphique.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques.

ARTICLE NE 3 : ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction autorisée à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

VOIRIE

Est interdite toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée.

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles auront une largeur minimale de 8,5 m pour les voies à double sens, 6,5 m pour les voies à sens unique.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour.

Les voies doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

ACCES

Pour être constructible, le terrain doit avoir accès soit à une voie publique ou privée, soit par un passage aménagé sur fond voisin si une servitude de passage existe.

Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Toute opération doit avoir un nombre minimum d'accès sur les voies publiques. 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.

Pour les accès à des constructions d'habitation :

Les accès desservant un ou deux logements auront une largeur comprise entre 2,4 m et 3 m. Lorsque ces accès desserviront plus de deux logements, ils auront une largeur maximale de 5,5 m pour une voie à double sens et 3m pour une voie à sens unique.

ARTICLE NE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAUX USEES

- Toute installation doit être réalisée conformément aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement de la commune ;

EAUX PLUVIALES

- L'infiltration et/ou la réutilisation des eaux de pluie doit être privilégiée sur la parcelle.
- Dans les zones présentant des risques de mouvement de terrain liés au gypse ou aux carrières abandonnées, identifiés au plan de zonage d'assainissement pluvial du Schéma Directeur d'Assainissement, l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement est proscrite. Les constructions sont obligatoirement raccordées au réseau existant ;
- Le raccordement au réseau collecteur à proximité de la parcelle ou de la zone est obligatoire pour permettre l'évacuation du trop plein d'eaux pluviales vers le réseau ;
- Les espaces de rétention à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un aménagement paysager.

RESEAUX D'ELECTRICITE, TELEPHONE, CABLE

- Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone seront enterrés.

TRANCHÉE COMMUNE AUX DIVERS RÉSEAUX

- Pour les constructions nouvelles, tous les raccordements aux différents réseaux devront être enterrés dans une même tranchée, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée, à condition d'être en conformité avec la réglementation en vigueur, notamment de respecter les distances préconisées entre les gaines.

ARTICLE NE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE NE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à 5m minimum des voies et emprises publiques.

ARTICLE NE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les constructions peuvent être édifiées sur les limites latérales. Dans le cas de constructions implantées en limite séparative, il ne sera autorisé aucun percement sur les façades, pignons ou toitures.

A défaut d'implantation en limite latérale, les marges d'isolement sont de 5 m minimum.

Espaces Boisés Classés

- Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 15 m des EBC.

7.2 - CAS PARTICULIERS

Les dispositions générales peuvent ne pas être imposées :

- Aux modifications, extensions, surélévations de bâtiments existants qui peuvent s'implanter dans le prolongement de bâtiments existants n'ayant pas les mêmes règles d'implantation seulement si le retrait avant travaux n'est pas diminué.
- Aux constructions à vocation d'équipements publics, d'infrastructures et ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructures qui peuvent s'implanter soit à l'alignement soit en respectant un retrait minimal de 1 m à condition de ne pas gêner la visibilité des usagers de la route.
- Aux abris et garages à condition de ne pas apporter de gêne visuelle ou matérielle pour le voisinage.

ARTICLE NE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

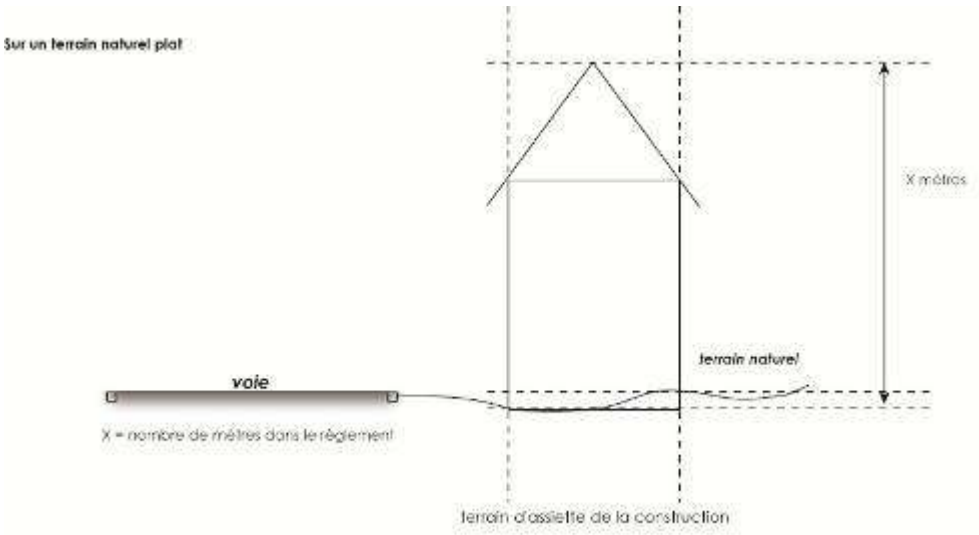
ARTICLE NE 9 : EMPRISE AU SOL

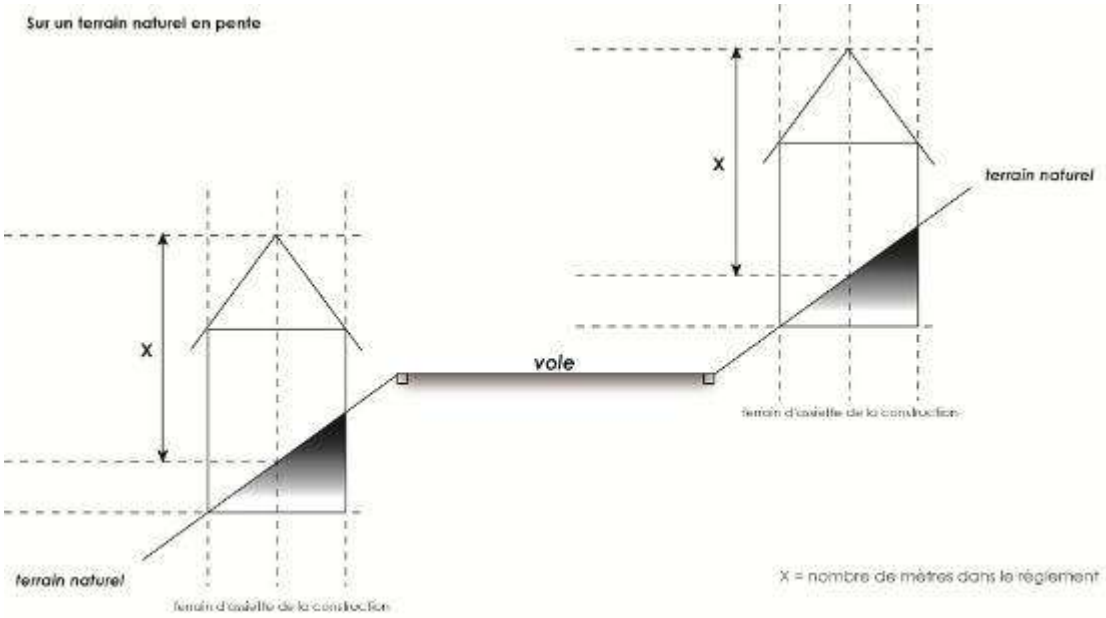
L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **10% de la superficie totale du terrain**.

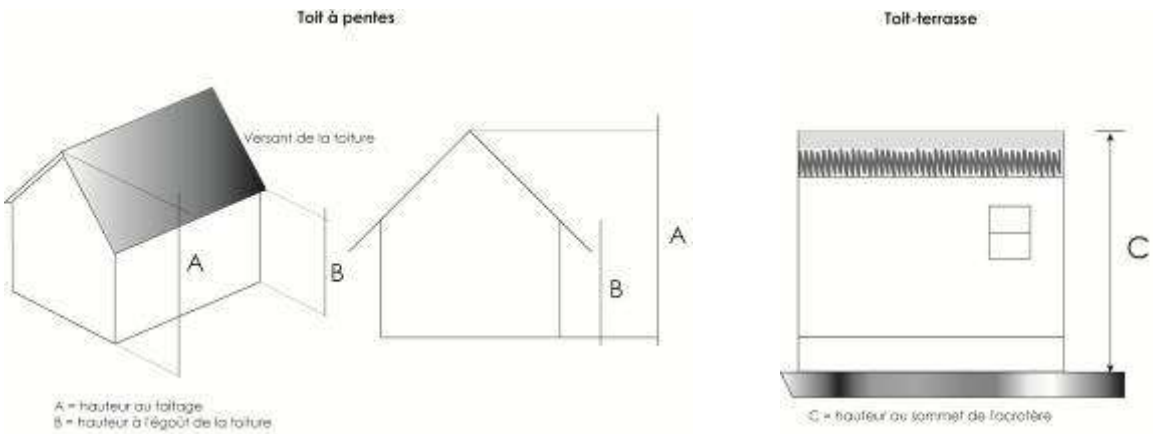
ARTICLE NE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est calculée par différence entre le niveau moyen du terrain d'assiette de la construction et le point le plus haut du plan de toiture (faîtage ou sommet de l'acrotère) :







10. 2 - DISPOSITIONS GENERALES

La hauteur maximum des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder :

- 12 mètres au faîtage.

10. 3 - CAS PARTICULIERS

- Au-dessus de la hauteur maximum, les ouvrages indispensables de faible emprise (souches de cheminées, garde-corps à claire-voie, etc.) sont autorisés.
- Aucune limitation de hauteur n'est fixée pour les équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers lorsque des nécessités techniques d'utilisation le justifient ;
- Aux reconstructions à l'identique de bâtiments détruits ou démolis s'il s'agit de remplacer une construction existante d'une hauteur supérieure et dans la limite de cette hauteur.

ARTICLE NE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

11.1 - INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, le type de toitures, la couleur et la nature des matériaux doivent être en harmonie avec les constructions environnantes et être compatibles avec le site et les paysages.

11.2 - CLOTURES

La perméabilité des clôtures doit être assurée notamment en partie basse afin de permettre le libre écoulement des eaux et la circulation de la petite faune.

Elles ne dépasseront pas une hauteur de 1,80 m.

11.3 - ANNEXES ET EXTENSIONS

Les annexes et extensions doivent être en harmonie avec la construction principale et les constructions voisines en termes de matériaux et de couleurs.

ARTICLE NE 12 : STATIONNEMENT

12.1 - GENERALITES

- Les places et aires de stationnement doivent faire l'objet d'une bonne intégration, en privilégiant le maintien des arbres existants.
- Les espaces de stationnement devront être réalisés en matériaux poreux.

12.2 - NORMES DE STATIONNEMENT

- Il sera réalisé sur le terrain le nombre de places minimum fixé à l'annexe « Normes de stationnement » du présent règlement.
- Les manœuvres et le stationnement de camion, de véhicules utilitaires, agricoles et de divers véhicules assurant des livraisons ou le transport d'animaux doivent s'effectuer en dehors des voies publiques afin de ne pas gêner les autres usagers de la voirie. Ainsi, pour les établissements recevant ou générant des livraisons, des emplacements doivent être réservés sur le terrain (aire de déchargement) pour assurer le stationnement et toutes les opérations de chargement, de déchargement, de manutention et de transit.

ARTICLE NE 13 : ESPACES LIBRES

13.1 - DISPOSITIONS GENERALES

- Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations de haies, d'arbustes et d'arbres fruitiers ou arbres d'essence locale, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

- Il est imposé le maintien d'au minimum **80% de surface en pleine terre** au sol.

13.2 - PATRIMOINE NATUREL REMARQUABLE

Les espaces boisés classés, arbres isolés, alignements d'arbres, haies et espaces à planter sont repérés au règlement graphique. Les dispositions associées sont fixées à l'annexe «conditions particulières relatives au patrimoine naturel, bâti et paysage identifié» du présent règlement.

13.3 - RECOMMANDATIONS VEGETALES

La liste des végétaux recommandés et proscrits est présente en annexe de règlement « Recommandations végétales ».

ARTICLE NE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE NE 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.

La surface du terrain, sa forme, son relief, son exposition aux vents et au soleil, sa végétation et ses dessertes doivent servir de guide pour déterminer l'implantation et l'orientation de la construction. Lors de l'aménagement de plusieurs parcelles, il convient de prendre en compte ces paramètres le plus en amont possible, dès le stade des études préalables.

CAPTEURS SOLAIRES

- Pour les constructions nouvelles, les capteurs solaires doivent être intégrés dans la toiture en respectant son inclinaison, sa teinte et sans surépaisseur.
- Pour les constructions existantes, les capteurs solaires peuvent être intégrés avec surépaisseur s'ils sont présents sur un pan complet et respectent l'inclinaison et la teinte de la toiture.
- L'implantation des capteurs solaires privilégiera une exposition sud.

ARTICLE NE 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Pour toute construction nouvelle, les réseaux devront être enterrés.
- Lors de constructions nouvelles, des fourreaux aptes à recevoir un réseau câblé devront être prévus.

LEXIQUE

LES DISPOSITIONS LITTERALES DU REGLEMENT PRIMENT SUR LES DEFINITIONS DU LEXIQUE.

ACCÈS

L'accès dont il est question aux articles 3 du présent règlement correspond à l'espace donnant sur la voie publique ou privée carrossable.

ACROTÈRE

Mur ou muret en maçonnerie au-dessus d'une toiture terrasse ou en pente.

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite séparative entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie privée ou un emplacement réservé.

Les dispositions de l'article 6 s'appliquent à

- toutes voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient publiques ou privées, et quels que soient leur statut et leur fonction.
- aux places à destination de stationnement et emprise publique de même fonction
- aux emplacements réservés pour élargissement de voies.

Toutefois, ne constituent pas une limite de voie, les servitudes de passage, les cheminements piétons et cyclistes, les chemins ruraux en terre et les espaces verts de rencontre, et toutes autres emprises publiques existantes, à créer ou à modifier qui ne constituent pas une voie.

ANNEXE

Une annexe est une construction isolée de la construction principale (accolée ou non).

En effet, une construction (garage, cellier, chaufferie, …) accolée et ayant un accès au bâtiment principal n'est pas une annexe mais une extension.

Peut être considéré commune une annexe :

- un garage,
- un abri de jardin, cabanon,
- une dépendance,
- un local technique.
- …

Une annexe ne peut avoir la même destination que la construction principale.

ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

L'architecture contemporaine est caractérisée par un retour au décor minimal, aux lignes géométriques et fonctionnelles et à l'emploi de techniques nouvelles.

BAIE

Toute ouverture dans un mur ou une charpente qui par sa surface et sa position, a pour objet principal de faire pénétrer la lumière et de permettre la vue. Ne sont pas considérées comme des baies, les ouvertures de très faibles dimensions, jours de souffrance, vasistas… L'appui des baies est pris dans la partie inférieure de l'ouverture.

CAMPING CARAVANING

Établissement public ou privé mettant des terrains à la disposition des campeurs ou propriétaires de caravanes, contre paiement (ou même à titre gratuit), dans des conditions administratives qui lui sont propres. A distinguer des terrains de stationnement des caravanes habitées ou non.

CLÔTURE

Une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer des propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés).

Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'Urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé, etc…

La clôture comprend les piliers et les portails.

COMBLE

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

CONSTRUCTION

Le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre).

CONTIGU

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, porche ou angle de construction, etc… ne constituent pas des constructions contiguës.

EBC - ESPACE BOISÉ CLASSÉ

Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer sont soumis à la réglementation en vigueur. Ils figurent au règlement graphique. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

EMPRISE AU SOL

C'est la surface au sol que tous les bâtiments occupent sur le terrain : elle correspond à la projection verticale hors œuvre de la ou des constructions au sol, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.

EMPRISES PUBLIQUES

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques : places et placettes, voies ferrées, cours d'eau domaniaux, canaux, jardins publics...

ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Éléments d'une construction qui revêtent un caractère technique. Il peut s'agir notamment de transformateurs EDF, de machineries d'ascenseurs, de centrales de climatisation, de chaufferies...

EXHAUSSEMENT

Élévation du niveau du sol naturel par remblai.

FAÇADES

Chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment. Elles comprennent la façade principale, la façade arrière et les façades latérales (le plus souvent appelées pignons).

IMPASSE

Voie n'offrant pas d'issue aux véhicules automobiles.

LIMITES SÉPARATIVES

Il s'agit des limites entre propriétés voisines (hors limites avec l'espace public, cf. alignement). On distingue :

- les limites latérales qui donnent sur les voies ou emprises publiques
- les limites de fond de parcelle qui se situent généralement à l'opposé des limites de l'espace public.

LOCAL ACCESSOIRE

Bâtiment ou partie de bâtiment dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale régulièrement autorisée dans la zone (liste d'exemples non exhaustive : abris bois, abris de jardin, locaux piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicules et vélos…).

Étage, y compris le rez-de-chaussée : 4 niveaux = R + 3 étages.

ORDRE CONTINU

Les constructions sont dites en ordre continu si elles sont jointives d'une limite latérale à l'autre.

OUVRAGES SPÉCIFIQUES D'INTÉRÊT GENERAL

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zone, il n'est en général pas fixé de règles spécifiques pour la réalisation de ces ouvrages qui sont par exemple :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux existants ou futurs d'utilité publique (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, éco stations, abri pour arrêt de transports collectifs …),

- des ouvrages exceptionnels tels que : clochers d'église, mats, pylônes, antennes, silos et éoliennes dans certaines conditions…

PLANCHER

Paroi horizontale constituant le sol d'un étage.

PLEINE TERRE

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 10 m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales).

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

PROJET ARCHITECTURAL

Le projet architectural définit, par des plans et documents écrits, l'implantation des bâtiments, leur composition, leur organisation et l'expression de leur volume ainsi que le choix des matériaux et des couleurs.

Il précise, par des documents graphiques ou photographiques et une note explicative détaillée, l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

RECUL

Le recul est la distance séparant la construction des emprises publiques ou des voies. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique ou de voie ou d'emplacement réservé. Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.

RÉHABILITATION

Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité d'un logement ou d'un bâtiment n'impactant pas sur le gabarit, le volume ou la hauteur du bâtiment.

RETRAIT

Le retrait est la distance séparant la construction d'une limite séparative (latérale ou de fond de parcelle), il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.

REZ-DE CHAUSSÉE

Étage d'un bâtiment dont le plancher est le plus proche du niveau du sol extérieur.

SERVITUDES

En dehors des servitudes d'urbanisme qui se concrétisent sous forme de règles particulières, imposées unilatéralement par le PLU, dans un but de composition urbaine, il existe :

- d'une part les servitudes de droit privé entre propriétés,
- d'autre part, les servitudes d'utilité publique, qui sont des limitations administratives au droit de propriété créées au cas par cas pour la protection d'ouvrages publics (exemple : protection des conduites enterrées) le bon fonctionnement des services particuliers (exemple : abords de cimetière).

Le PLU les reprend dans un but d'information et de classification. Chaque type de servitude d'utilité publique dépend d'un régime administratif particulier, et chaque application est décidée au cas par cas.

SOL OU TERRAIN NATUREL

Il s'agit du sol existant avant travaux, remblai ou déblai.

SOUS-SOL

Étage de locaux souterrains ou enterrés situés au-dessous du rez-de-chaussée d'une construction.

TERRAIN OU UNITÉ FONCIÈRE

Réunion de propriétés contiguës appartenant au même propriétaire.

TERRAIN D'ASSIETTE

Le terrain d'assiette du projet est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales. Il est délimité par les emprises publiques et voies et les autres unités foncières contiguës.

TOITURE TERRASSE

Élément horizontal situé à la partie supérieure d'un bâtiment, elle remplace les toitures dans certains immeubles collectifs contemporains.

VOIE

Les dispositions réglementaires s'appliquent à l'ensemble des voies, quel que soit leur statut (public ou privé), ou leur affectation (voie piétonne, cycliste, route...).

NORMES DE STATIONNEMENT

- ✓ Les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite.
- ✓ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- ✓ Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.
- ✓ En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.
- ✓ Les manœuvres et le stationnement de camion, de véhicules utilitaires et de divers véhicules assurant des livraisons doivent s'effectuer en dehors des voies publiques afin de ne pas gêner les autres usagers de la voirie. Ainsi, pour les établissements recevant ou générant des livraisons, des emplacements doivent être réservés sur le terrain (aire de déchargement) pour assurer le stationnement et toutes les opérations de chargement, de déchargement, de manutention et de transit.

Il sera réalisé sur le terrain le nombre de places minimum fixé ci-dessous en fonction de la destination de la construction ou de l'installation concernées :

DESTINATIONS	**NORMES DE STATIONNEMENT**
HABITATION	2 places par logement. Au regard des dispositions prévues par le Code de l'urbanisme, il ne peut être exigé plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État. En cas d'opération d'ensemble de constructions de plus de 3 logements, des places visiteurs à hauteur de 30% supplémentaire par rapport au nombre total de places résidents doivent être réalisées. Il est exigé pour les réhabilitations créant de nouveaux logements et les changements de destination à vocation d'habitation : 2 places de stationnement par logement, aménagées dans la propriété. Les bâtiments neufs à destination d'habitation groupant au moins deux logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. L'espace de stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, comporter un système de fermeture sécurisé et comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il doit être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. L'espace de stationnement doit posséder une superficie équivalente à : - 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ; - 1,5 % de la surface de plancher dans le cas de constructions destinées aux bureaux. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
HÉBERGEMENT HÔTELIER ET RESTAURANTS	1 place par chambre. 1 place pour 10m^2 de salle de restaurant en centre-bourg ; 3 places pour 10m^2 de salle de restaurant en périphérie.
BUREAUX	2 places pour 15 m^2 de surface de bureau.

	L'aménagement d'un local de stationnement de véhicules deux-roues doit être prévu. Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux, qui comportent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. L'espace de stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, comporter un système de fermeture sécurisé et comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il doit être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. L'espace de stationnement doit posséder une superficie équivalente à 1,5 % de la surface de plancher dans le cas de constructions destinées aux bureaux. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
COMMERCES	Une surface de stationnement qui ne peut dépasser la surface construite. L'aménagement d'un local de stationnement de véhicules deux-roues doit être prévu.
ARTISANAT	
INDUSTRIE	
EXPLOITATION AGRICOLE OU FORESTIÈRE	Les places de stationnement doivent être adaptées à la nature de l'activité et aux besoins générés par la fréquentation.
ENTREPÔT	2 places pour 100 m^2 de surface d'entrepôt.
ÉQUIPEMENTS PUBLICS	Les places de stationnement doivent être adaptées à la nature de l'activité et aux besoins générés par la fréquentation.

ELÉMENTS DU PATRIMOINE IDENTIFIÉS

LE BÂTI À PROTÉGER

Les éléments de patrimoine bâti remarquables à préserver sont représentés sur le document graphique par une étoile rouge et sont identifiés par un numéro. Les numéros repris dans le tableau ci-dessous renvoient au document graphique.

Les éléments bâtis repérés sur les documents graphiques, sont soumis aux règles suivantes :

Prescriptions :

- La démolition complète de la construction est interdite, sauf en cas de périls irrémédiables.
- La démolition partielle et la modification des façades sont autorisées dans le cadre d'un projet global de rénovation respectant les règles de composition, la modénature et les éléments de décor des façades.
- Tous les travaux effectués sur la construction doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.
- Les constructions annexes et les clôtures appartenant à un ensemble bâti homogène doivent être conservées, sauf en cas de périls irrémédiables. Leur démolition partielle ou modification est autorisée dans le cadre d'un projet global de restauration.

N°	LOCALISATION	PHOTO
1	**Bâti du domaine du château** *5 rue de Baillet*	

N°	LOCALISATION	PHOTO
2	**Bâti du domaine du château** *3 rue de Baillet*	
3	**Grille du XVIIIe siècle - lion de pierre du XIXe siècle du château** *Rue de Baillet*	

N°	LOCALISATION	PHOTO
4	**Église Saint-Nicolas XVIIe et XIXe siècles** *Grande rue - rue de Bouffémont*	
5	**Ferme du XVIIe siècle avec habitation de style bourgeois** *Grande rue - rue de Bouffémont*	
6	**Mairie-école années 1880** *Grande rue*	

N°	LOCALISATION	PHOTO
7	**Source du ruisseau des Glaises** *Grande rue*	

N°	LOCALISATION	PHOTO
8	**Maison** *17 rue des Petites Communes*	

N°	LOCALISATION	PHOTO
9	**Ancien lavoir** *accessible depuis la rue de Bouffémont (D44)*	
10	**Ancienne fontaine** *accessible depuis la D44*	

N°	LOCALISATION	PHOTO
11	**Maison de notable « Les Tilleuls »** *14 rue de Baillet*	
12	**Maison de notable** *6 Grande rue*	

N°	LOCALISATION	PHOTO
13	**Maison, ancien hôtel-restaurant-épicerie, ancienne maison Mathieu** *19 Grande rue*	
14	**Maison rurale** *13 Grande rue*	

N°	LOCALISATION	PHOTO
15	**Maison rurale** *17 Grande rue*	
16	**Maison d'architecte** *5 rue des Petites Communes*	

N°	LOCALISATION	PHOTO
17	**Fontaine** *rue de Bouffémont*	

LES MURS ET MURETS À PROTÉGER

Les murs et murets remarquables à préserver sont représentés sur le document graphique par des tirets orange

Les murs et murets repérés sont soumis aux règles suivantes :

Prescriptions :

- Les murs et murets identifiés doivent être conservés et entretenus.
- Le percement de ces murs et murets est autorisé à condition de ne pas perturber leur qualité.

LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les **espaces boisés classés (EBC)** sont des éléments végétaux constitutifs du cadre naturel, repérés sur les documents graphiques.

Prescriptions :

- Les terrains boisés identifiés aux documents graphiques comme espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L.130-1, R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Aucun défrichement n'est autorisé. Les coupes et abattages d'arbres qui entrent dans le cadre de la gestion forestière sont soumis à déclaration préalable.
- La déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils sont :

  - dans les 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 coupe autorisées ;

  - ou en forêt publique soumise au régime forestier.

LES ESPACES À PLANTER

Les espaces à planter sont représentés sur le document graphique par un quadrillage vert.

Les espaces à planter repérés sur les documents graphiques, sont soumis aux règles suivantes :

Prescriptions :

- Toute construction est interdite, en dehors de chemins ou voies d'accès sous réserve d'être intégré dans un projet d'aménagement global.
- Ces espaces doivent être végétalisés par des espèces arborées locales pouvant s'accompagner de haies arbustives, sur une largeur minimale de 5 mètres.

LES ARBRES ISOLÉS ET ALIGNEMENTS D'ARBRES À PROTÉGER

Les arbres isolés et alignements d'arbres remarquables à préserver sont respectivement représentés sur le document graphique par des étoiles vertes, des tirets verts et des surfaces de points jaunes.

Les arbres isolés et alignements d'arbres repérés sur les documents graphiques, sont soumis aux règles suivantes :

Prescriptions :

- L'imperméabilisation des espaces identifiés est interdite.
- Les arbres identifiés doivent être préservés : l'imperméabilisation, les installations, les constructions, les dépôts et les travaux sont interdites dans un périmètre autour des arbres correspondant au minimum à la taille du houppier.
- En cas d'abattage pour des raisons de vétusté, maladie ou aménagement d'intérêt public, les arbres seront remplacés par des arbres d'essence et de port équivalents.
- Les structures paysagères témoignant d'une composition de qualité sont à préserver. La végétation existante doit être conservée en l'absence de projet paysager dûment explicité.

LES CHEMINS À PROTÉGER

Les chemins identifiés doivent être préservés. Les chemins identifiés comme à préserver sont représentés sur le document graphique par un linéaire de flèches vertes.

Prescriptions :

- Les chemins et venelles identifiés doivent être préservés. Ils ne peuvent être supprimés que dans la mesure où la continuité de l'itinéraire est préservée par la mise en place d'un itinéraire de substitution adapté à la promenade et à la randonnée, et ce, en accord avec la commune.
- Les venelles et chemins doivent faire l'objet d'un entretien permettant leur bon accès.

LES ECOULEMENTS D'EAU À PRESERVER

Les écoulements d'eau à préserver sont représentés sur le document graphique par des tirets bleu.

Les écoulements d'eau repérés sur les documents graphiques, sont soumis aux règles suivantes :

Prescriptions :

- En zones urbaines : Toutes constructions nouvelles, tous remblais et clôtures, toutes modifications, extensions ou annexes des constructions existantes comprises dans une marge de 10m de part et d'autres des axes d'écoulement d'eau identifiés doivent garantir une bonne évacuation des eaux de ruissellement.
- En zones agricoles et naturelles : Toute construction, remblai, clôture et imperméabilisation sont interdits sur une distance de 10m de part et d'autre des axes d'écoulement d'eau identifiés.
- Peuvent déroger à la règle les projets d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers.

LES CÔNES DE VUE À PRÉSERVER

Les cônes de vue remarquables sont identifiés au règlement graphique par des cônes à traits roses.

Ils sont soumis aux règles suivantes :

Prescriptions :

- Toute construction ou installation venant perturber le caractère de la vue protégée est interdite.
- Toute construction ou plantation venant obstruer la vue depuis le point d'origine du cône de vue est interdite.