

PLAN LOCAL D'URBANISME

GARCELLES-SECQUEVILLE

COMMUNE DELEGUEE DU CASTELET

4. REGLEMENT LITTERAL

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°4

*Vu pour être annexé à la délibération
du conseil communautaire qui l'a*

Approuvée le 30 juin 2022

SOMMAIRE

Titre I :	6
GENERALITES	6
Chapitre 1 - CHAMP D'APPLICATION, PORTEE ET CONTENU DU REGLEMENT	7
I - Champ d'application territorial	7
II - Champ d'application matériel	7
Chapitre 2 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	7
I - Les différentes zones	7
Titre II :	10
REGLES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	10
ZONE UA	12
ZONE UB	21
ZONE UE	30
ZONE UH	37
ZONE UX	44
Titre III :	52
REGLES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	52
ZONE 1AU	54
ZONE 2AU	61
ZONE 1AUT	67
Titre IV :	74
REGLES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	74
ZONE N.....	76
Titre V :	83
REGLES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	83
ZONE A.....	85
Titre V :	91
ANNEXES	91
ESPACES BOISES CLASSES	92
EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS	93
LEXIQUE	94

Titre I :

GENERALITES

Chapitre 1 - CHAMP D'APPLICATION, PORTEE ET CONTENU DU REGLEMENT

Ce règlement est établi en application des dispositions des articles L 123-1 à L 123-20 et des articles R 123-1 à R 123-25 du code de l'urbanisme.

I - Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Garcelles-Secqueville.

II - Champ d'application matériel

Le règlement gère les dispositions d'urbanisme concernant les modalités d'occupation et d'affectation des sols. Il est opposable à toute opération, construction ou installation utilisant l'espace, quelle soit ou non assujettie à autorisation ou déclaration exigée par les dispositions du code de l'urbanisme ou toutes autres réglementations (code minier, code forestier, code rural, code de la construction et de l'habitation, code civil...).

Chapitre 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

I - Les différentes zones

Le présent règlement comprend :

- des règles générales applicables sur tout le territoire de la commune,
- des règles particulières applicables dans chaque zone précisant l'affectation et l'utilisation des sols.

- **les zones urbaines**

- la zone UA correspondant à la zone résidentielle et centre historique du bourg de Garcelles
- la zone UB dédiée au lotissement du Vallon, dont l'aménagement a été autorisé sous le régime du POS.
- La zone UE regroupant les équipements du centre-bourg (mairie, écoles, salle des fêtes et terrain de sport). Elle comporte un emplacement réservé pour la construction d'une micro-crèche, la réalisation d'équipements sportifs, et l'extension de l'école.
- la zone UH correspond au hameau de Secqueville, au tissu urbain moins dense.
- la zone UG comprend les bâtiments de loisirs du golf de Garcelles (tennis et club house du golf).
- la zone UX est dédiée aux activités artisanales de la zone de Lorguichon.

- **les zones à urbaniser**

- la zone 1AU destinée à accueillir un quartier d'habitation en continuité du bourg et prévoyant la création d'un chemin rural contournant le bourg (intégré aux Orientations d'Aménagement)
- la zone 1AUT réservée à l'implantation d'un complexe touristique au Nord du golf (hébergement et restauration)

- **les zones naturelles**

- la zone N : zone naturelle inconstructible comprenant des constructions existantes pour lesquelles les extensions sont modérées. Cette zone abrite notamment la plupart des Espaces Boisés Classés de la commune ainsi que les espaces appartenant à la ZNIEFF « Bois de Bellengreville ».
- la zone NG, zone naturelle inconstructible, comprenant les parcours de golf, pour laquelle seuls les aménagements liés à l'activité du golf sont autorisés (hors constructions définitives).

- **les zones agricoles**

- la zone A : zone à vocation strictement agricole.

Dispositions générales

Titre II :

**REGLES APPLICABLES AUX
ZONES URBAINES**

ZONE UA

Article UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- ◆ Les changements de destination des surfaces commerciales et de services en rez-de-chaussée en vue de la réalisation de locaux d'habitation dans le périmètre du secteur commercial reporté dans les documents graphiques.
- ◆ Les dépôts de ferrailage, des véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets.
- ◆ Le stockage de matériaux et matériels, sauf conditions particulières.
- ◆ Les nouvelles constructions à usage agricole.
- ◆ Les activités industrielles.
- ◆ Les activités artisanales ou commerciales incompatibles avec la proximité de l'habitat.
- ◆ Les commerces d'une surface de plancher de plus de 1 000 m².
- ◆ Les entrepôts
- ◆ Les activités de camping et implantation d'habitations légères de loisirs
- ◆ Les installations génératrices de bruits.
- ◆ Les affouillements et exhaussements de sol s'ils dépassent 100 m² de surface et 2 m de hauteur ou de profondeur.
- ◆ L'ouverture et l'exploitation de carrière.

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

Sont autorisés sous condition :

- Les ouvrages et équipements publics d'intérêt général sont exemptés des règles énoncées aux articles 3 à 14 du règlement de la présente zone.
- Le stationnement isolé ou non des caravanes ou constructions légères et/ou mobiles devra être masqué depuis la rue.
- Le stockage de matériaux et matériels, sous réserve d'être couverts ou installés dans les bâtiments clos.
- Les haies, murs et bâtiments repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5-7 du code de l'urbanisme devront être conservés, pour ceux qui sont existants, et dans le cas des haies non existantes, plantées
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans certains cas :
 - enlèvement d'arbres dangereux, de chablis et bois morts ;
 - coupes entrant dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, pris après avis du centre régional de la propriété forestière (Circulaire du 2 décembre 1977).

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

Les voies nouvelles et les accès devront respecter les dispositions de la loi « pour l'égalité des droits et des chances, pour la participation et pour la citoyenneté des personnes handicapées » n°2005-102 du 11 février 2005.

Les chemins piétonniers ne sont pas assimilés à des voies.

○ Accès

Terrains enclavés :

Tout terrain enclavé ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée est inconstructible, sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante.

Desserte :

- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par des voies dont les caractéristiques répondent à la destination et à l'importance du trafic généré par le projet.
- Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation des engins de collecte des déchets ménagers, ou dans le cas d'une impossibilité technique, un espace de dépôt intégré d'un point de vue architectural et paysager devra être prévu à l'entrée du terrain.

o **Voirie**

- Le respect des normes d'accessibilité des voiries et des locaux admis est une obligation pour toute construction, aménagement ou installation même temporaire.
- Les voies en impasse devront être évitées au maximum ; toutefois dans le cas où il n'y aurait pas d'autre alternative pour desservir le terrain, ces impasses devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.
- L'autorisation sera refusée si le terrain n'est pas desservi par une voie publique ou privée répondant à la destination et à l'importance de l'immeuble à réaliser.
- Le fonctionnement général de la circulation pour les nouvelles voies devra être tel que les débouchés dangereux seront interdits.
- L'accès aux voies publiques doit être entièrement sécurisé.

Article UA 4 : Dessertes par les réseaux

1. **Généralités**

- Tout aménagement ou construction devra être conforme au règlement d'assainissement en vigueur :

2. **Règlement de la station d'épuration de Fontenay-le-Marmion**

- Le rejet de produits dangereux ou nocifs pour l'homme ou l'environnement est interdit dans le réseau d'eau pluviale et dans les réseaux d'assainissement ;
- Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau ;
- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.
- A cette fin, la collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est imposée pour les constructions nouvelles et fortement préconisée pour les constructions existantes.

3. **Alimentation en eau potable**

- Le branchement est obligatoire.
- Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement au réseau public de distribution. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises. Si la capacité du réseau est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

4. **Assainissement**

Eaux usées :

- Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction.
- Les effluents rejetés doivent être compatibles avec les capacités de la station d'épuration. Tout rejet d'eaux usées non domestiques devra faire l'objet d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

- La rétention des eaux pluviales à la parcelle est préconisée lorsque cela est possible.
- En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

- En cas d'absence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, des aménagements d'hydrauliques doux (de type noues ou dépressions végétalisées) devront être favorisés.
- Des rétentions pourront être demandées en cas de besoin.

5. Réseaux divers

Electricité et réseau de chaleur :

- Tout réseau d'électricité ainsi que tout branchement à un réseau de chaleur doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.
- Pour l'éclairage public, des dispositions devront être prises afin de limiter au maximum les consommations d'énergie et la pollution lumineuse.

Télécommunications et télévision (câbles et fibres) :

- Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.
- Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

Article UA 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

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

De part et d'autres de la rue des Chasses, les constructions nouvelles devront être implantées à l'alignement de l'emprise publique.

De part et d'autre de la RD 41, les constructions nouvelles devront être implantées à soit à l'alignement, soit à 4 m. minimum de l'emprise publique.

Dans les autres cas, les constructions nouvelles devront être implantées :

- soit à l'alignement des voies existantes ou à créer,
- soit en retrait d'au moins 3,00 m de l'alignement des emprises des voies existantes ou à créer.
- Les constructions nouvelles et les extensions pourront être réalisées dans la continuité des façades des constructions implantées sur des fonds parcelaires voisins qui ne respecteraient pas les règles ci-dessus, de manière à créer une harmonie dans les implantations entre les constructions nouvelles et anciennes.

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

- Les constructions nouvelles devront être implantées en limite séparative ou à au moins 2 m de la limite séparative

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

Sans objet

Article UA 9 : Emprise au sol des constructions

Sans objet

Article UA 10 : Hauteur maximale des constructions

- Les constructions nouvelles ne devront pas dépasser 10,00 mètres entre le niveau naturel du sol avant travaux et le faitage.
- Les extensions et les annexes admises ne devront pas dépasser la hauteur de la construction qui leur sert de base.
- Les ouvrages techniques liés à la production d'énergie renouvelable ne sont pas soumis à cette règle, s'ils ne présentent aucune gêne sonore ou de danger pour les constructions alentours.

Article UA 11 : Aspect extérieur

Généralités :

- En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.
- Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.
- Les matériaux destinés à être enduits (parpaings, etc. ...) doivent l'être.
- Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous autres dispositifs conformes au développement durable (récupération des eaux de pluie par exemple) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou d'expression contemporaine.
- Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.
- Les citernes ou les cuves de stockage de produits énergétiques doivent être enterrées.
- Le stockage aérien des eaux pluviales et potables devra être masqué.

- Toitures

- La volumétrie et le matériau de couverture seront adaptés au site, et en concordance avec l'environnement immédiat.
- Les toitures en terrasse sont admises sous réserve :
 - de constituer au maximum 40 % de la surface de toiture du bâtiment principal.
 - de constituer un élément architectural s'intégrant à un ensemble,
 - de constituer un espace utile
- Les ballons d'eau devront être placés sous toiture ou masqués et s'intégrer harmonieusement à la construction et à son environnement.

- Les toitures des constructions annexes ne devront jurer ni avec l'aspect de la construction principale ni avec les constructions mitoyennes et environnantes.

- Clôtures :

Nature de la clôture

- Les matériaux non destinés à rester à vue devront être couverts d'un enduit.
- Sont interdits :
 - les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés,
 - les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit,
 - les grillages non doublés par une haie vive plantée sur la parcelle concernée par le permis de construire.
 - Les haies de résineux sont interdites,
 - Les haies devront présenter une variété d'essences afin de privilégier la diversité écologique.
- Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec la construction principale édifiée sur la parcelle et avec les clôtures avoisinantes.
- Les clôtures devront intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres de façon harmonieuse.
- Les clôtures par leur implantation et leur traitement ne devront pas gêner la visibilité des automobilistes et porter atteinte à la sécurité des piétons.

Sur rue, les clôtures seront composées d'un muret d'une hauteur maximale de 0.90m. La hauteur hors tout de la clôture sera au maximum d' 1.60m. Le muret pourra être doublé d'une haie, qui n'excédera pas 1,80m de hauteur.

Sur fond voisin,

- les clôtures ne devront pas dépasser 2m de hauteur si elles sont composées
 - Soit de haies vives d'essences régionales
 - Soit d'un dispositif à claire-voie.
- les clôtures ne devront pas dépasser 1.80m de hauteur si elles sont composées de murs pleins.

Article UA 12 : Obligations en matière de stationnement

Les aires de stationnement devront respecter les dispositions de la loi « pour l'égalité des droits et des chances, pour la participation et pour la citoyenneté des personnes handicapées » n°2005-102 du 11 février 2005

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

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être soumis aux dispositions de L 332 -7-1 du Code de l'Urbanisme.

Il devra être aménagé un stationnement pour les vélos puisqu'une liaison douce est prévue pour les logements collectifs.

DIMENSIONS DES PLACES :

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,50 m

Dégagement : au moins 5,50 m dans la mesure du possible techniquement

Places pour handicapés : 5,00 m x 3,70 m

SURFACE DE STATIONNEMENT :

- L'espace réservé au stationnement devra être limité.
- Dans la mesure du possible, et pour des aires de stationnement non utilisées de façon intensive, des revêtements perméables (dalle gazon, graviers...) seront privilégiés.

- Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.
- Pour les logements sociaux : au moins 1 place par logement.
- Pour les constructions nouvelles à usage de logement : 2 places de stationnement minimum par logement implantées sur l'espace privé. Ces places doivent être positionnées devant le portail, en espace non clos. Les caravanes et les camping-cars doivent être stationnés dans l'enceinte de la parcelle privée.
- Pour les services, activités, bureaux, commerces, entrepôts et les équipements collectifs d'intérêt général : la surface réservée au stationnement devra correspondre aux besoins de l'activité et de la vocation du bâtiment construit.
- Pour les hôtels, résidences pour personnes âgées, centres de soins médicaux, centres de formation, centres d'hébergement : au maximum 1 place par lit.
- Des espaces de stationnement mutualisés (créer des poches de stationnement) doivent être créés sur l'espace public pour les visiteurs, ils seront intégrés par des aménagements paysagers.
- Dans les opérations denses de logements, des espaces de stationnement vélos seront prévus à hauteur d'au moins 0,50 m² par logement.

Article UA 13 : Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

- Les espaces libres de constructions devront être traités de manière à permettre une absorption des eaux pluviales.
- Les plantations existantes de qualité doivent être entretenues et maintenues, les plantations nouvelles utiliseront obligatoirement des espèces adaptées au sol et aux conditions climatiques.
- Les espaces libres doivent être paysagers et plantés préférentiellement d'espèces adaptées au sol et aux conditions climatiques ; il en est de même pour les parcs publics et les aires de jeux.
- Les aires de stationnement pourront avantageusement s'intégrer à leur environnement par des aménagements paysagers (talus plantés, plantations d'accompagnement).
- Les haies mono-spécifiques de résineux sont interdites.
- Un arbre de haut-jet sera planté pour chaque tranche de 300m² de surface parcellaire.
- 5 m² de massifs arbustifs seront plantés par tranche de 100m² de surface parcellaire.
- Les opérations de plus de 5 logements devront prévoir l'aménagement d'espaces verts communs à tous les logements, représentant 5 % de la surface parcellaire globale.
- Des essences végétales voire locales à planter préférentiellement. Ces essences locales sont définies ci-après :

• Argousier	<i>Hippophae rhamnoides</i>	• Laurier tin	<i>Viburnum tinus</i>
• Aubépine	<i>Crataegus monogyna</i>	• Néflier	<i>Mespilus germanica</i>
• Charme commun	<i>Carpinus betulus</i>	• Noisetier	<i>Corylus avellana</i>
• Cornouiller mâle	<i>Cornus mas</i>	• Prunelier	<i>Prunus spinosa</i>
• Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>	• Sureau	<i>Sambucus nigra</i>
• Epine vinette	<i>Berberis vulgaris</i>	• Symphorine	<i>Symphoricarpos</i>
• Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>	• Troène	<i>Ligustrum vulgare</i>
• Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>	• Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>
• Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i>		

Essences végétales pouvant convenir pour la plantation de haies :

Essences végétales pouvant convenir pour la plantation isolée ou groupée d'arbres de haut jet :

- | | |
|-------------------|-----------------------------|
| • Charme commun | <i>Carpinus betulus</i> |
| • Chêne pédonculé | <i>Quercus pedunculata</i> |
| • Chêne rouvre | <i>Quercus sessiliflora</i> |
| • Frêne commun | <i>Fraxinus excelsior</i> |
| • Hêtre | <i>Fagus sylvatica</i> |

Article UA 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Sans objet

Z O N E U B

Article UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- ◆ Les changements de destination des surfaces commerciales et de services en rez-de-chaussée en vue de la réalisation de locaux d'habitation dans le périmètre du secteur commercial reporté dans les documents graphiques
- ◆ Les dépôts de ferrailage, des véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets.
- ◆ Le stockage de matériaux et matériels, sauf conditions particulières.
- ◆ Les activités agricoles et constructions à usage agricole.
- ◆ Les activités industrielles.
- ◆ Les activités artisanales ou commerciales incompatibles avec la proximité de l'habitat.
- ◆ Les commerces d'une surface de plancher de plus de 500 m²
- ◆ Les entrepôts
- ◆ Les activités de camping et implantation d'habitations légères de loisirs et les mobiles-homes.
- ◆ L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- ◆ Les installations génératrices de bruits.
- ◆ Les affouillements et exhaussements de sol s'ils dépassent 100 m² de surface et 2 m de hauteur ou de profondeur, et qui ne sont pas liées aux travaux de constructions.

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

Sont autorisés sous condition :

- ◆ Les ouvrages et équipements publics d'intérêt général sont exemptés des règles énoncées aux articles 3 à 14 du règlement de la présente zone.
- ◆ Les activités artisanales ou commerciales lorsque les bâtiments nécessaires à leur exploitation sont compatibles avec la proximité de l'habitat et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances supplémentaires.
- ◆ Le stationnement isolé ou non des caravanes ou constructions légères et/ou mobiles devra être masqué depuis la rue.
- ◆ Le stockage de matériaux et matériels, sous réserve d'être couverts ou installés dans les bâtiments clos.
- ◆ Les haies, murs et bâtiments repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5-7 du code de l'urbanisme devront être conservés, pour ceux qui sont existants, et dans le cas des haies non existantes, plantées
Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans certains cas :
 - enlèvement d'arbres dangereux, de chablis et bois morts ;
 - coupes entrant dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, pris après avis du centre régional de la propriété forestière (Circulaire du 2 décembre 1977).

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

Tout terrain enclavé ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée est inconstructible, sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante.
Les chemins piétonniers ne sont pas assimilés à des voies.

o Desserte :

- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par des voies dont les caractéristiques répondent à la destination et à l'importance du trafic généré par le projet.
- Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation des engins de collecte des déchets ménagers, ou dans le cas d'une impossibilité technique, un espace de dépôt intégré d'un point de vue architectural et paysager devra être prévu à l'entrée du terrain.

o Voirie

- Le respect des normes d'accessibilité des voiries et des locaux admis est une obligation pour toute construction, aménagement ou installation même temporaire.
- Les voies en impasse devront être évitées au maximum ; toutefois dans le cas où il n'y aurait pas d'autre alternative pour desservir le terrain, ces impasses devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.
- L'autorisation sera refusée si le terrain n'est pas desservi par une voie publique ou privée répondant à la destination et à l'importance de l'immeuble à réaliser.
- Le fonctionnement général de la circulation pour les nouvelles voies devra être tel que les débouchés dangereux seront interdits.
- L'accès aux voies publiques doit être entièrement sécurisé.

Article UA 4 : Dessertes par les réseaux

o Généralités

- Tout aménagement ou construction devra être conforme au règlement d'assainissement en vigueur :

o Règlement de la station d'épuration de Fontenay-le-Marmion

- Le rejet de produits dangereux ou nocifs pour l'homme ou l'environnement est interdit dans le réseau d'eau pluviale et dans les réseaux d'assainissement ;
- Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau ;
- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.
- A cette fin, la collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est imposée pour les constructions nouvelles et fortement préconisée pour les constructions existantes.

1. Alimentation en eau potable

- Le branchement est obligatoire.
- Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement au réseau public de distribution. Les constructions

qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises. Si la capacité du réseau est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

2. Assainissement

Eaux usées :

- Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction.
- Les effluents rejetés doivent être compatibles avec les capacités de la station d'épuration. Tout rejet d'eaux usées non domestiques devra faire l'objet d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

- La rétention des eaux pluviales à la parcelle est préconisée lorsque cela est possible.
- En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- En cas d'absence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, des aménagements d'hydrauliques doux (de type noues ou dépressions végétalisées) devront être favorisés.
- Des rétentions pourront être demandées en cas de besoin.

3. Réseaux divers

Electricité et réseau de chaleur :

- Tout réseau d'électricité ainsi que tout branchement à un réseau de chaleur doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.
- Pour l'éclairage public, des dispositions devront être prises afin de limiter au maximum les consommations d'énergie et la pollution lumineuse.

Télécommunications et télévision (câbles et fibres) :

- Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.
- Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

Article UB 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

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

- Les constructions principales nouvelles, les annexes devront être implantées :
 - soit à l'alignement des voies existantes ou à créer,
 - soit en retrait d'au moins 3,00 m de l'alignement des voies existantes ou à créer.

De part et d'autre de la RD 41, les constructions nouvelles devront être implantées à soit à l'alignement, soit à 4,00 m. minimum de l'emprise publique.

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

- Les constructions principales et les annexes devront être implantées :
 - soit sur au moins une limite séparative,
 - soit à 2 m minimum de la limite séparative

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

Sans objet.

Article UB 9 : Emprise au sol des constructions

Sans objet

Article UB 10 : Hauteur maximale des constructions

- Les constructions nouvelles ne devront pas dépasser 12,00 mètres (et R+3) entre le niveau naturel du sol avant travaux et le point le plus haut de la construction
- Les extensions admises devront respecter la hauteur de la construction qui leur sert de base.
- Les ouvrages techniques liés à la production d'énergie renouvelable sont incluses dans le calcul de la hauteur maximale des constructions

Article UB 11 : Aspect extérieur

Généralités :

- En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.
- Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (parpaings, etc. ...) est strictement interdit.
- Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous autres dispositifs conformes au développement durable (récupération des eaux de pluie par exemple) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou d'expression contemporaine.
- Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.
- Les citernes et les cuves de stockage de produits énergétiques doivent être enterrées.
- Le stockage aérien des eaux pluviales et potables devra être masqué.

- Toitures

- La volumétrie et le matériau de couverture seront adaptés au site, et en concordance avec l'environnement immédiat.
- Les toitures en terrasse sont admises sous réserve qu'au moins un des alinéas suivants soit respecté :
 - constituer un élément architectural s'intégrant à un ensemble,
 - être végétalisées (arbres ou plantes, sur l'intégralité de la couverture ou non).
 - être liée à la nécessité de mettre en place des systèmes de production d'énergie renouvelable.
- Les ballons d'eau devront être placés sous toiture ou masqués et s'intégrer harmonieusement à la construction et à son environnement.
- Les toitures des constructions annexes ne devront jurer ni avec l'aspect de la construction principale ni avec les constructions mitoyennes et environnantes.

- Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires

Nature de la clôture

- Les matériaux non destinés à rester à vue devront être couverts d'un enduit.
 - Sont interdits :
 - les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés,
 - les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit,
 - les grillages non doublés par une haie vive plantée sur la parcelle concernée par le permis de construire.
- Les haies de résineux sont interdites,
Les haies devront présenter une variété d'essences afin de privilégier la diversité écologique.
- Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec la construction principale édifée sur la parcelle et avec les clôtures avoisinantes.
 - Les clôtures devront intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres de façon harmonieuse.
 - Les clôtures par leur implantation et leur traitement ne devront pas gêner la visibilité des automobilistes et porter atteinte à la sécurité des piétons.

Sur rue, les clôtures seront composées d'un muret d'une hauteur maximale de 0.90m. La hauteur hors tout de la clôture sera au maximum d' 1.60m. Le muret pourra être doublé d'une haie, qui n'excédera pas 1,80m de hauteur.

Sur fond voisin,

- les clôtures ne devront pas dépasser 2m de hauteur si elles sont composées
- Soit de haies vives d'essences régionales
- Soit d'un dispositif à claire-voie.
- les clôtures ne devront pas dépasser 1.80m de hauteur si elles sont composées de murs pleins.

Article UB 12 : Obligations en matière de stationnement

Les aires de stationnement devront respecter les dispositions de la loi « pour l'égalité des droits et des chances, pour la participation et pour la citoyenneté des personnes handicapées » n°2005-102 du 11 février 2005

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

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être soumis aux dispositions de l'article L 332 7-1 du Code de l'Urbanisme.

Il devra être aménagé un stationnement pour les vélos puisqu'une liaison douce est prévue pour les logements collectifs.

DIMENSIONS DES PLACES :

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,50 m

Dégagement : au moins 5,50 m dans la mesure du possible techniquement

Places pour handicapés : 5,00 m x 3,70 m

SURFACE DE STATIONNEMENT :

- L'espace réservé au stationnement devra être limité.
- Dans la mesure du possible, et pour des aires de stationnement non utilisées de façon intensive, des revêtements perméables (dalle gazon, graviers...) seront privilégiés.
- Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.
- Pour les logements sociaux : au moins 1 place par logement.
- Pour les constructions nouvelles à usage de logement : 2 places de stationnement par logement minimum implantées sur l'espace privé. Ces places doivent être positionnées devant le portail, en espace non clos. Les caravanes et les camping-cars doivent être stationnés dans l'enceinte de la parcelle privée.
- Pour les services, activités, bureaux, commerces, entrepôts et les équipements collectifs d'intérêt général : la surface réservée au stationnement devra correspondre aux besoins de l'activité et de la vocation du bâtiment construit.
- Pour les hôtels, résidences pour personnes âgées, centres de soins médicaux, centres de formation, centres d'hébergement : au maximum 1 place par lit.
- Des espaces de stationnement mutualisés (créer des poches de stationnement) doivent être créés sur l'espace public pour les visiteurs, ils seront intégrés par des aménagements paysagers.
- Dans les opérations denses de logements, des espaces de stationnement vélos seront prévus à hauteur d'au moins 0,50 m² par logement.

Article UB 13 : Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

- Les espaces libres de constructions devront être traités de manière à permettre une absorption des eaux pluviales.
- les plantations nouvelles utiliseront obligatoirement des espèces adaptées au sol et aux conditions climatiques.
- Les espaces libres doivent être paysagers et plantés préférentiellement d'espèces adaptées au sol et aux conditions climatiques ; il en est de même pour les parcs publics et les aires de jeux.
- Les aires de stationnement pourront avantageusement s'intégrer à leur environnement par des aménagements paysagers (talus plantés, plantations d'accompagnement).
- Les haies mono-spécifiques de résineux ne sont pas souhaitables, elles devront présenter une variété d'essences afin de privilégier la diversité écologique.
- Un arbre de haut-jet sera planté pour chaque tranche de 300m² de surface parcellaire.
- 5 m² de massifs arbustifs seront plantés par tranche de 100m² de surface parcellaire.

Les opérations de plus de 5 logements devront prévoir l'aménagement d'espaces verts communs à tous les logements, représentant 5 % de la surface parcellaire globale.

- Des essences végétales voire locales à planter préférentiellement. Ces essences locales sont définies ci-après :

• Argousier	<i>Hippophae rhamnoides</i>	• Laurier tin	<i>Viburnum tinus</i>
• Aubépine	<i>Crataegus monogyna</i>	• Néflier	<i>Mespilus germanica</i>
• Charme commun	<i>Carpinus belulus</i>	• Noisetier	<i>Corylus avellana</i>
• Cornouiller mâle	<i>Cornus mas</i>	• Prunelier	<i>Prunus spinosa</i>
• Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>	• Sureau	<i>Sambucus nigra</i>
• Epine vinette	<i>Berberis vulgaris</i>	• Symphorine	<i>Symphoricarpus</i>
• Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>	• Troène	<i>Ligustrum vulgare</i>
• Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>	• Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>
• Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i>		

Essences végétales pouvant convenir pour la plantation de haies :

Essences végétales pouvant convenir pour la plantation isolée ou groupée d'arbres de haut jet :

• Charme commun	<i>Carpinus belulus</i>
• Chêne pédonculé	<i>Quercus pedunculata</i>
• Chêne rouvre	<i>Quercus sessiliflora</i>
• Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>
• Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i>

Article UB 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Sans objet

ZONE UE

Article UE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

En matière d'habitat :

- les constructions à usage d'habitation sauf conditions particulières.

En matière d'activités :

- les constructions destinées à l'accueil d'activités industrielles ou agricoles, le stockage de matériaux ou de produits industriels ou agricoles, sauf conditions particulières.
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

En matière d'équipements ou de loisirs :

- les stands et champs de tir.
- les installations et pistes de sports mécaniques.
- les installations pouvant apporter des nuisances sonores, atmosphériques ou visuelles pour le voisinage.

En matière d'installations et de travaux divers :

- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.
- le stockage de véhicules usagés, de ferraille et matériaux de démolition ou de récupération.
- les carrières et extraction de matériaux.

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

Sont autorisés sous condition :

- ◆ Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées à l'hébergement des personnes dont la présence permanente ou saisonnière est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des locaux sont autorisées à condition d'être intégrées au bâtiment principal.
- ◆ La reconstruction d'aspect et de surface de plancher identique des constructions détruites après sinistre, dégradations notoires ou démolies pour des raisons d'insalubrité pourra s'exempter des règles définies aux articles UE 5 à UE14.
- ◆ Les services liés au tourisme et au développement des activités touristiques afférentes.
- ◆ Les haies, murs et bâtiments repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5-7 du code de l'urbanisme devront être conservés, pour ceux qui sont existants, et dans le cas des haies non existantes, plantées

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans certains cas :

- enlèvement d'arbres dangereux, de chablis et bois morts ;
- coupes entrant dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, pris après avis du centre régional de la propriété forestière (Circulaire du 2 décembre 1977).

En UEj

Les installations et équipements nécessaires à l'entretien de jardins familiaux et/ ou d'activités de maraîchage.

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

- Les voies nouvelles et les accès devront respecter les dispositions de la loi « pour l'égalité des droits et des chances, pour la participation et pour la citoyenneté des personnes handicapées » n°2005-102 du 11 février 2005.
- Les chemins piétonniers ne sont pas assimilés à des voies.
- Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil qui permet à un propriétaire d'obtenir des accès adaptés à l'utilisation de son terrain.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères..., et de façon plus générale respecter les dispositions de l'article R 111.4 du Code de l'Urbanisme.
- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale, et celle des usagers des accès, et avoir une largeur minimale de 3,50 m.
- Des voies douces (cheminements piétonniers et pistes cyclables) pourront être aménagées.
- Pour l'éclairage public, des dispositions devront être prises afin de limiter au maximum les consommations d'énergie et la pollution lumineuse.

Article UE 4 : Dessertes par les réseaux

Généralités

- Tout aménagement ou construction devra être conforme au règlement d'assainissement en vigueur :
- Règlement de la station d'épuration de Fontenay-le-Marmion**
- Le rejet de produits dangereux ou nocifs pour l'homme ou l'environnement est interdit dans le réseau d'eau pluviale et dans les réseaux d'assainissement ;
 - Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau ;
 - Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.
 - A cette fin, la collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est imposée pour les constructions nouvelles et fortement préconisée pour les constructions existantes.

1. Alimentation en eau potable

- Le branchement est obligatoire.
- Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement au réseau public de distribution. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises. Si la capacité du réseau est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

2. Assainissement

Eaux usées :

- Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction.
- Les effluents rejetés doivent être compatibles avec les capacités de la station d'épuration. Tout rejet d'eaux usées non domestiques devra faire l'objet d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

- La rétention des eaux pluviales à la parcelle est préconisée lorsque cela est possible.

- En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- En cas d'absence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, des aménagements d'hydrauliques doux (de type noues ou dépressions végétalisées) devront être favorisés.
- Des rétentions pourront être demandées en cas de besoin.

3. Réseaux divers

Electricité et réseau de chaleur :

- Tout réseau d'électricité ainsi que tout branchement à un réseau de chaleur doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.
- Pour l'éclairage public, des dispositions devront être prises afin de limiter au maximum les consommations d'énergie et la pollution lumineuse.

Télécommunications et télévision (câbles et fibres) :

- Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.
- Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

Article UE 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

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

Les constructions devront être implantées :

- soit à l'alignement des voies existantes ou à créer,
- soit en retrait d'au moins 5,00 m de l'alignement des voies existantes ou à créer.

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

Les constructions nouvelles pourront être implantées

- soit en limite séparative,
- soit en retrait d'au moins 3 m des limites séparatives.

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

Sans objet

Article UE 9 : Emprise au sol des constructions

Sans objet

Article UE 10 : Hauteur maximale des constructions

Les constructions à usage d'habitation admises ne devront pas dépasser 10m entre le niveau naturel et le point le plus haut de la construction.

Article UE 11 : Aspect extérieur

- Le traitement extérieur des constructions et leur intégration dans l'environnement doivent être particulièrement étudiés compte-tenu :
 - de la vocation d'intérêt général de la centralité urbaine des équipements ;
 - de la morphologie urbaine des quartiers environnants ;
 - de la situation du site
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation, les extensions, les annexes et les garages qui seront admis devront respecter les dispositions de l'article UA 11 du présent règlement, à l'exception des toitures en terrasse qui sont admises sans réserve.
- Les citernes, ou les cuves de stockage de produits énergétiques doivent être enterrées ou intégrées à la construction.

Article UE 12 : Obligations en matière de stationnement

- Les aires de stationnement devront respecter les dispositions de la loi « pour l'égalité des droits et des chances, pour la participation et pour la citoyenneté des personnes handicapées » n°2005-102 du 11 février 2005.
 - Lors de toute opération nouvelle de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.
 - En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être soumis aux dispositions de l'article L 332 7-1 du Code de l'Urbanisme.
- Il devra être aménagé un stationnement pour les vélos.

DIMENSIONS DES PLACES :

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,50 m

Dégagement : 6,00 m

Places pour handicapés : 5,00 m x 3,70 m

TRAITEMENT DES PLACES DE STATIONNEMENT :

Des revêtements perméables (dalle gazon, graviers...) seront privilégiés

SURFACE DE STATIONNEMENT :

- Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.
- Pour les autres constructions à usage d'habitation admises : au moins de 2 places par logement
- Pour les constructions à usage d'équipement collectif d'intérêt général : une surface et un nombre de places de stationnement équivalent au fonctionnement et à l'accueil du public devront être prévus.

Article UE 13 : Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

Généralités :

- Les constructions autorisées seront préférentiellement implantées de manière à respecter la localisation et l'expansion des plus beaux sujets plantés existants.
- Les transformateurs électriques, les constructions à usage d'activités, de stockage de matériaux à ciel ouvert, les points propreté (emplacement des conteneurs collectifs de collecte des déchets) les ouvrages techniques) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent (qui persiste en se desséchant) formant un écran.

Obligation de planter :

- Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé.
- Les plantations existantes de qualité seront préférentiellement entretenues et maintenues, les plantations nouvelles seront avantagement choisies parmi des essences locales.

- Des essences végétales voire locales à planter préférentiellement. Ces essences locales sont définies ci-après :

• Argousier	<i>Hippophae rhamnoides</i>	• Laurier tin	<i>Viburnum tinus</i>
• Aubépine	<i>Crataegus monogyna</i>	• Néflier	<i>Mespilus germanica</i>
• Charme commun	<i>Carpinus belulus</i>	• Noisetier	<i>Corylus avellana</i>
• Cornouiller mâle	<i>Cornus mas</i>	• Prunelier	<i>Prunus spinosa</i>
• Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>	• Sureau	<i>Sambucus nigra</i>
• Epine vinette	<i>Berberis vulgaris</i>	• Symphorine	<i>Symphoricarpus</i>
• Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>	• Troëne	<i>Ligustrum vulgæ</i>
• Fusain d'Europe	<i>Euonymus europæus</i>	• Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>
• Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i>		

Essences végétales pouvant convenir pour la plantation de haies :

Essences végétales pouvant convenir pour la plantation isolée ou groupée d'arbres de haut jet :

• Charme commun	<i>Carpinus belulus</i>
• Chêne pédonculé	<i>Quercus pedunculata</i>
• Chêne rouvre	<i>Quercus sessiliflora</i>
• Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>
• Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i>

Article UE 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

ZONE UH

Article UH 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- ◆ Les dépôts de ferrailage, des véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets.
- ◆ Les activités industrielles.
- ◆ Les activités artisanales ou commerciales incompatibles avec la proximité de l'habitat.
- ◆ Les commerces et les entrepôts.
- ◆ Le stationnement isolé de caravanes ou de mobil-homes sur les terrains non bâtis.
- ◆ L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- ◆ Les installations génératrices de bruits.
- ◆ Les affouillements et exhaussements de sol s'ils dépassent 100 m² de surface et 2 m de hauteur ou de profondeur.

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

RAPPELS :

- ◆ les installations et travaux divers qui peuvent être autorisés sont soumis à autorisation préalable prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- ◆ Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés conformément à l'article L 311.1 du code forestier ;
- ◆ L'édification de clôture est soumise à déclaration ;
- ◆ Les démolitions sont soumises à permis de démolir.

Sont autorisés sous condition :

- d'une bonne intégration dans l'environnement ;
 - du respect du caractère de la zone sans modifications topographiques des lieux qui s'opposeraient à l'écoulement des eaux ;
 - de ne pas porter atteinte au milieu environnant ;
 - de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage ni aucun dommage grave ou irréparable aux personnes.
- Les ouvrages et équipements publics d'intérêt général sont exemptés des règles énoncées aux articles 3 à 14 du règlement de la présente zone.
 - Les constructions nouvelles à usage d'habitation,
 - L'extension mesurée des constructions principales existantes avant approbation du présent dossier de PLU sous réserve :
 - que la surface de plancher de l'extension soit inférieure ou égale à 30 % de la surface de plancher du logement ou de la construction existant à la date d'approbation du présent dossier de PLU,
 - qu'il n'y ait qu'une seule extension du logement ou de la construction existant à la date d'approbation du présent dossier de PLU sur une période de 10 ans.
 - le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du présent dossier de PLU sous réserve que cela n'entraîne pas de désagrément(s) pour le voisinage, l'environnement et les paysages.
 - Les sous-sols et soubassements des constructions ne sont admis que s'ils ne sont pas situés dans des zones présentant un caractère inondables par débordement de cours d'eau ou de remontée de nappe et ne présente pas de risques irréversibles pour la sécurité des biens et des personnes.

- Le stationnement isolé ou non des caravanes, bateaux ou constructions légères et/ou mobiles devra être masqué depuis la rue, hors activités de loisirs.
- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau, électricité, transports en commun...) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du règlement ne s'appliquent pas.

Les haies, murs et bâtiments repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5-7 du code de l'urbanisme devront être conservés, pour ceux qui sont existants, et dans le cas des haies non existantes, plantées

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans certains cas :

- enlèvement d'arbres dangereux, de chablis et bois morts ;
- coupes entrant dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, pris après avis du centre régional de la propriété forestière (Circulaire du 2 décembre 1977).

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

- Tout terrain doit être desservi par une voie en bon état de viabilité et dont les caractéristiques doivent correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie.
- Cette desserte est faite soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin (servitude de passage établie par acte authentique en application de l'article 682 du Code Civil).
- Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent.
- Les voies en impasse doivent être évitées au maximum, toutefois dans le cas où il n'y aurait pas d'autre alternative, ces impasses pourront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- Les chemins piétonniers ne sont pas assimilés à des voies.

Article UH 4 : Dessertes par les réseaux

Cette zone ne comporte pas, ou très peu, de réseaux publics et n'est pas destinée à en comporter plus.

1. Alimentation en eau potable

- Le branchement est obligatoire.
- Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement au réseau public de distribution. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises. Si la capacité du réseau est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

2. Assainissement

- Tout aménagement ou construction devra être conforme au règlement d'assainissement en vigueur :
Règlement du SPANC –

- Le rejet de produits dangereux ou nocifs pour l'homme ou l'environnement est interdit dans le réseau d'eau pluviale et dans les réseaux d'assainissement ;
- Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau ;
- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.
- A cette fin, la collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage

de la voiture...) est imposée pour les constructions nouvelles et fortement préconisée pour les constructions existantes.

Eaux usées :

Tout rejet d'eaux usées non domestiques devra faire l'objet d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

- La rétention des eaux pluviales à la parcelle est préconisée lorsque cela est possible.
- En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- En cas d'absence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, des aménagements d'hydrauliques doux (de type noues ou dépressions végétalisées) devront être favorisés.
- Des rétentions pourront être demandées en cas de besoin.

Article UH 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

La taille minimale d'une parcelle constructible devra être conforme aux dispositions du Schéma Directeur d'assainissement du syndicat du Val de Fontenay.

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

- Les constructions nouvelles et les extensions admises pourront être implantées par rapport aux voies existantes ou à créer :
 - soit à l'alignement,
 - soit en retrait d'au moins 5 m de l'alignement

Article UH 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions nouvelles et les extensions admises pourront être implantées :
- soit en limites séparatives,
 - soit en retrait d'au moins 3 m des limites séparatives.

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

Sans objet

Article UH 9 : Emprise au sol des constructions

Les constructions (y compris extension et annexes) ne devront pas dépasser de 250 m² d'emprise au sol ou 25 % de la surface de la parcelle.

Article UH 10 : Hauteur maximale des constructions

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 11 m au faîtage comptés entre le niveau naturel du sol avant travaux et tout point du faîtage.
- Dans le cas d'un terrain en pente, c'est le point médian de la distance entre les deux façades opposées dans le sens de la pente qui servira de point de calcul de la hauteur.
- Les extensions des constructions principales nouvelles admises ne devront pas dépasser la hauteur maximale de la construction principale existante, même si elle dépasse celle définie à l'alinéa précédent.

Article UH 11 : Aspect extérieur

Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à créer ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-21 du code de l'urbanisme).

Article UH 12 : Obligations en matière de stationnement


Des revêtements perméables et drainants (dalle gazon, graviers...) seront privilégiés de manière à favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Les accès aux places de stationnement pourront avoir un traitement différent.

Les mobil-homes et les caravanes doivent être stationnés dans l'enceinte de la parcelle privée.

Il devra être aménagé un stationnement pour les vélos.

Article UH 13 : Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

- Les plantations existantes de qualité doivent être entretenues et maintenues, les plantations nouvelles utiliseront obligatoirement des essences locales.
- Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé.
- Les transformateurs électriques, ouvrages techniques et les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent (qui persiste en se desséchant) d'essence locale et formant un écran.

- Les terrains indiqués aux documents graphiques par une légende Espaces Boisés Classés  sont des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme (cf. Annexes du présent règlement).

- Des essences végétales voire locales à planter préférentiellement. Ces essences locales sont définies ci-après :

• Argousier	<i>Hippophae rhamnoides</i>	• Laurier tin	<i>Viburnum tinus</i>
• Aubépine	<i>Crataegus monogyna</i>	• Néflier	<i>Mespilus germanica</i>
• Charme commun	<i>Carpinus betulus</i>	• Noisetier	<i>Corylus avellana</i>
• Cornouiller mâle	<i>Cornus mas</i>	• Prunelier	<i>Prunus spinosa</i>
• Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>	• Sureau	<i>Sambucus nigra</i>
• Epine vinette	<i>Berberis vulgaris</i>	• Symphorine	<i>Symphoricarpos</i>
• Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>	• Troëne	<i>Ligustrum vulgare</i>
• Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>	• Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>
• Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i>		

Essences végétales pouvant convenir pour la plantation de haies :

Essences végétales pouvant convenir pour la plantation isolée ou groupée d'arbres de haut jet :

• Charme commun	<i>Carpinus betulus</i>
• Chêne pédonculé	<i>Quercus pedunculata</i>
• Chêne rouvre	<i>Quercus sessiliflora</i>
• Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>
• Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i>

Article UH 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

ZONE UX

Article UX 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

En matière d'habitat :

- les constructions à usage d'habitation sauf conditions particulières.

En matière d'activités :

- les constructions destinées à l'accueil d'activités d'industries ou agricoles, le stockage de matériaux ou de produits industriels ou agricoles, sauf conditions particulières.

En matière d'équipements ou de loisirs :

- les stands et champs de tir.
- les installations et pistes de sports mécaniques.
- les installations pouvant apporter des nuisances sonores, atmosphériques ou visuelles pour le voisinage.

En matière d'installations et de travaux divers :

- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques
- le stockage de véhicules usagés, de ferraille et matériaux de démolition ou de récupération.
- les carrières et extraction de matériaux.

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

Sont autorisés sous condition :

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées à l'hébergement des personnes dont la présence permanente ou saisonnière est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des locaux sont autorisées à condition d'être intégrées au bâtiment principal.
- La reconstruction d'aspect et de surface de plancher identique des constructions détruites après sinistre, dégradations notoires ou démolies pour des raisons d'insalubrité pourra s'exempter des règles définies aux articles UX 5 à UX14.
- Les dépôts de matériaux nécessaires à l'activité sont autorisés à condition d'être masqués depuis les voies.
- Les haies, murs et bâtiments repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5-7 du code de l'urbanisme devront être conservés, pour ceux qui sont existants, et dans le cas des haies non existantes, plantées
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans certains cas :
 - enlèvement d'arbres dangereux, de chablis et bois morts ;
 - coupes entrant dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, pris après avis du centre régional de la propriété forestière (Circulaire du 2 décembre 1977).

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

- Les voies nouvelles et les accès devront respecter les dispositions de la loi « pour l'égalité des droits et des chances, pour la participation et pour la citoyenneté des personnes handicapées » n°2005-102 du 11 février 2005.
- Les chemins piétonniers ne sont pas assimilés à des voies.
- Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil qui permet à un propriétaire d'obtenir des accès adaptés à l'utilisation de son terrain.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères..., et de façon plus générale respecter les dispositions de l'article R 111.4 du Code de l'Urbanisme.
- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic sur celles-ci de façon à assurer la sécurité de la circulation générale, et celle des usagers des accès, et avoir une largeur minimale de 3,50 m.
- Des voies douces (cheminements piétonniers et pistes cyclables) pourront être aménagées.
- Pour l'éclairage public, des dispositions devront être prises afin de limiter au maximum les consommations d'énergie et la pollution lumineuse.

Article UX 4 : Dessertes par les réseaux

Généralités

- Tout aménagement ou construction devra être raccordé au système d'assainissement collectif
- Le rejet de produits dangereux ou nocifs pour l'homme ou l'environnement est interdit dans le réseau d'eau pluviale et dans les réseaux d'assainissement ;
- Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau ;
- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.
- A cette fin, la collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est imposée pour les constructions nouvelles et fortement préconisée pour les constructions existantes.

1. Alimentation en eau potable

- Le branchement est obligatoire.
- Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement au réseau public de distribution. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises. Si la capacité du réseau est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

2. Assainissement

Eaux usées :

- Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction.
- Les effluents rejetés doivent être compatibles avec les capacités de la station d'épuration. Tout rejet d'eaux usées non domestiques devra faire l'objet d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

- La rétention des eaux pluviales à la parcelle est préconisée lorsque cela est possible.
- En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- En cas d'absence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, des aménagements d'hydrauliques doux (de type noues ou dépressions végétalisées) devront être favorisés.
- Des rétentions pourront être demandées en cas de besoin.

3. Réseaux divers

Electricité et réseau de chaleur :

- Tout réseau d'électricité ainsi que tout branchement à un réseau de chaleur doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.
- Pour l'éclairage public, des dispositions devront être prises afin de limiter au maximum les consommations d'énergie et la pollution lumineuse.

Télécommunications et télévision (câbles et fibres) :

- Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.
- Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

Article UX 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

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

Les constructions devront être implantées :

- soit à l'alignement des voies existantes ou à créer,
- soit en retrait d'au moins 5,00 m de l'alignement des voies existantes ou à créer.

Article UX 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles pourront être implantées

- soit sur au moins une limite séparative
- soit en retrait d'au moins 5 m des limites séparatives.

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

Sans objet

Article UX 9 : Emprise au sol des constructions

Sans objet

Article UX 10 : Hauteur maximale des constructions

Les constructions à usage d'activité ne devront pas dépasser 15m entre le niveau naturel du sol avant travaux et le point le plus haut de la construction.

Les constructions à usage d'habitation ne devront pas dépasser 9m entre le niveau naturel du sol avant travaux et le point le plus haut de la construction.

Article UX 11 : Aspect extérieur

- Le traitement extérieur des constructions et leur intégration dans l'environnement doivent être particulièrement étudiés compte-tenu de la visibilité du site depuis la RN 158
- Les citernes, ou les cuves de stockage de produits énergétiques doivent, de préférence, être enterrées.

Article UX 12 : Obligations en matière de stationnement

- Les aires de stationnement devront respecter les dispositions de la loi « pour l'égalité des droits et des chances, pour la participation et pour la citoyenneté des personnes handicapées » n°2005-102 du 11 février 2005.
 - Lors de toute opération nouvelle de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.
 - En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être soumis aux dispositions de l'article L 332 7-1 du Code de l'Urbanisme.
- Il devra être aménagé un stationnement pour les vélos.

DIMENSIONS DES PLACES :

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,50 m

Dégagement : 6,00 m

Places pour handicapés : 5,00 m x 3,70 m

TRAITEMENT DES PLACES DE STATIONNEMENT :

Des revêtements perméables (dalle gazon, graviers...) seront privilégiés

SURFACE DE STATIONNEMENT :

- Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.
- Pour les autres constructions à usage d'habitation admises : au moins de 2 places par logement
- Pour les constructions à usage d'équipement collectif d'intérêt général : une surface et un nombre de places de stationnement équivalent au fonctionnement et à l'accueil du public devront être prévus.

Article UX 13 : Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

Généralités :

- Les constructions autorisées seront préférentiellement implantées de manière à respecter la localisation et l'expansion des plus beaux sujets plantés existants.
- Les transformateurs électriques, les constructions à usage d'activités, de stockage de matériaux à ciel ouvert, les points propreté (emplacement des conteneurs collectifs de collecte des déchets) les

ouvrages techniques et les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent (qui persiste en se desséchant) formant un écran.

Obligation de planter :

- Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé.
- Les plantations existantes de qualité seront préférentiellement entretenues et maintenues, les plantations nouvelles seront avantagement choisies parmi des essences locales.

L'ensemble des parcelles ayant une limite avec la zone NG (reportées sur le document graphique), devra être planté sur cette limite d'une haie vive à 2 m minimum de la limite, avec un arbre tige tous les 20 mètres linéaires et un arbuste tous les 0.5 m.

- Des essences végétales voire locales à planter préférentiellement. Ces essences locales sont définies ci-après :

• Argousier	<i>Hippophae rhamnoides</i>	• Laurier tin	<i>Viburnum tinus</i>
• Aubépine	<i>Crataegus monogyna</i>	• Néflier	<i>Mespilus germanica</i>
• Charme commun	<i>Carpinus betulus</i>	• Noisetier	<i>Corylus avellana</i>
• Cornouiller mâle	<i>Cornus mas</i>	• Prunelier	<i>Prunus spinosa</i>
• Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>	• Sureau	<i>Sambucus nigra</i>
• Epine vinette	<i>Berberis vulgaris</i>	• Symphorine	<i>Symphoricarpos</i>
• Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>	• Troène	<i>Ligustrum vulgare</i>
• Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>	• Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>
• Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i>		

Essences végétales pouvant convenir pour la plantation de haies :

Essences végétales pouvant convenir pour la plantation isolée ou groupée d'arbres de haut jet :

• Charme commun	<i>Carpinus betulus</i>
• Chêne pédonculé	<i>Quercus pedunculata</i>
• Chêne rouvre	<i>Quercus sessiliflora</i>
• Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>
• Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i>

Article UX 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Sans objet

Titre III :

REGLES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Zones à urbaniser

ZONE 1 AU

Article 1AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- ◆ Les changements de destination des surfaces commerciales et de services en rez-de-chaussée en vue de la réalisation de locaux d'habitation dans le périmètre du secteur commercial reporté dans les documents graphiques
- ◆ Les dépôts de ferrailage, des véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets.
- ◆ Le stockage de matériaux et matériels, sauf conditions particulières.
- ◆ Les activités agricoles et constructions à usage agricole.
- ◆ Les activités industrielles.
- ◆ Les activités artisanales ou commerciales incompatibles avec la proximité de l'habitat.
- ◆ Les commerces d'une surface de plancher de plus de 500 m²
- ◆ Les entrepôts
- ◆ Les activités de camping et implantation d'habitations légères de loisirs et les mobiles-homes.
- ◆ L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- ◆ Les installations génératrices de bruits.
- ◆ Les affouillements et exhaussements de sol s'ils dépassent 100 m² de surface et 2 m de hauteur ou de profondeur, et qui ne sont pas liées aux travaux de constructions.

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

Sont autorisés sous condition :

- ◆ Les ouvrages et équipements publics d'intérêt général sont exemptés des règles énoncées aux articles 3 à 14 du règlement de la présente zone.
 - ◆ Les activités artisanales ou commerciales lorsque les bâtiments nécessaires à leur exploitation sont compatibles avec la proximité de l'habitat et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances supplémentaires.
 - ◆ Le stationnement isolé ou non des caravanes ou constructions légères et/ou mobiles devra être masqué depuis la rue.
 - ◆ Le stockage de matériaux et matériels, sous réserve d'être couverts ou installés dans les bâtiments clos.
 - ◆ Les haies, murs et bâtiments repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5-7 du code de l'urbanisme devront être conservés, pour ceux qui sont existants, et dans le cas des haies non existantes, plantées
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans certains cas :
- enlèvement d'arbres dangereux, de chablis et bois morts ;
 - coupes entrant dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, pris après avis du centre régional de la propriété forestière (Circulaire du 2 décembre 1977).

Article 1AU 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée est inconstructible, sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante. Les chemins piétonniers ne sont pas assimilés à des voies.

o Desserte :

- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par des voies dont les caractéristiques répondent à la destination et à l'importance du trafic généré par le projet.
- Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation des engins de collecte des déchets ménagers, ou dans le cas d'une impossibilité technique, un espace de dépôt intégré d'un point de vue architectural et paysager devra être prévu à l'entrée du terrain.

o Voirie

- Le respect des normes d'accessibilité des voiries et des locaux admis est une obligation pour toute construction, aménagement ou installation même temporaire.
- Les voies en impasse devront être évitées au maximum ; toutefois dans le cas où il n'y aurait pas d'autre alternative pour desservir le terrain, ces impasses devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.
- L'autorisation sera refusée si le terrain n'est pas desservi par une voie publique ou privée répondant à la destination et à l'importance de l'immeuble à réaliser.
- Le fonctionnement général de la circulation pour les nouvelles voies devra être tel que les débouchés dangereux seront interdits.
- L'accès aux voies publiques doit être entièrement sécurisé.

Article 1AU 4 : Dessertes par les réseaux

o Généralités

- Tout aménagement ou construction devra être conforme au règlement d'assainissement en vigueur :

o Règlement de la station d'épuration de Fontenay-le-Marmion

- Le rejet de produits dangereux ou nocifs pour l'homme ou l'environnement est interdit dans le réseau d'eau pluviale et dans les réseaux d'assainissement ;
- Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau ;
- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.
- A cette fin, la collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est imposée pour les constructions nouvelles et fortement préconisée pour les constructions existantes.

4. Alimentation en eau potable

- Le branchement est obligatoire.
- Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement au réseau public de distribution. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises. Si la capacité du réseau est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

5. Assainissement

Eaux usées :

- Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction.
- Les effluents rejetés doivent être compatibles avec les capacités de la station d'épuration. Tout rejet d'eaux usées non domestiques devra faire l'objet d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

- La rétention des eaux pluviales à la parcelle est préconisée lorsque cela est possible.
- En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- En cas d'absence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, des aménagements d'hydrauliques doux (de type noues ou dépressions végétalisées) devront être favorisés.
- Des rétentions pourront être demandées en cas de besoin.

6. Réseaux divers

Electricité et réseau de chaleur :

- Tout réseau d'électricité ainsi que tout branchement à un réseau de chaleur doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.
- Pour l'éclairage public, des dispositions devront être prises afin de limiter au maximum les consommations d'énergie et la pollution lumineuse.

Télécommunications et télévision (câbles et fibres) :

- Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.
- Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée - publique.

Article 1AU 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

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

- Les constructions principales nouvelles, les annexes devront être implantées :
 - soit à l'alignement des voies existantes ou à créer,
 - soit en retrait d'au moins 3,00 m de l'alignement des voies existantes ou à créer.
- De part et d'autre de la RD 41, les constructions nouvelles devront être implantées à soit à l'alignement, soit à 4,00 m. minimum de l'emprise publique.

Article 1AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions principales et les annexes devront être implantées :
 - soit sur au moins une limite séparative,
 - soit à 2 m minimum de la limite séparative

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

Sans objet.

Article 1AU 9 : Emprise au sol des constructions

Sans objet

Article 1AU 10 : Hauteur maximale des constructions

- Les constructions nouvelles ne devront pas dépasser 12,00 mètres (et R+3) entre le niveau naturel du sol avant travaux et le point le plus haut de la construction
- Les extensions admises devront respecter la hauteur de la construction qui leur sert de base.
- Les ouvrages techniques liés à la production d'énergie renouvelable sont incluses dans le calcul de la hauteur maximale des constructions

Article 1AU 11 : Aspect extérieur

Généralités :

- En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant doit respecter son caractère général pour ce qui concerne notamment l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.
- Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (parpaings, etc. ...) est strictement interdit.
- Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous autres dispositifs conformes au développement durable (récupération des eaux de pluie par exemple) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou d'expression contemporaine.
- Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.
- Les citernes et les cuves de stockage de produits énergétiques doivent être enterrées.
- Le stockage aérien des eaux pluviales et potables devra être masqué.

- Toitures

- La volumétrie et le matériau de couverture seront adaptés au site, et en concordance avec l'environnement immédiat.
- Les toitures en terrasse sont admises sous réserve qu'au moins un des alinéas suivants soit respecté :
 - constituer un élément architectural s'intégrant à un ensemble,
 - être végétalisées (arbres ou plantes, sur l'intégralité de la couverture ou non).
 - être liée à la nécessité de mettre en place des systèmes de production d'énergie renouvelable.
- Les ballons d'eau devront être placés sous toiture ou masqués et s'intégrer harmonieusement à la construction et à son environnement.
- Les toitures des constructions annexes ne devront jurer ni avec l'aspect de la construction principale ni avec les constructions mitoyennes et environnantes.

Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires

Nature de la clôture

- Les matériaux non destinés à rester à vue devront être couverts d'un enduit.
- Sont interdits :
 - les panneaux de béton préfabriqués, pleins ou évidés,
 - les murs de parpaings ou de briques creuses non revêtus d'un enduit,

- les grillages non doublés par une haie vive plantée sur la parcelle concernée par le permis de construire.
Les haies de résineux sont interdites,
Les haies devront présenter une variété d'essences afin de privilégier la diversité écologique.
- Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec la construction principale édifiée sur la parcelle et avec les clôtures avoisinantes.
- Les clôtures devront intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres de façon harmonieuse.
- Les clôtures par leur implantation et leur traitement ne devront pas gêner la visibilité des automobilistes et porter atteinte à la sécurité des piétons.
Sur rue, les clôtures ne devront pas dépasser 1,60m et pourront être doublé d'une haie.
Sur fond voisin,
 - les clôtures ne devront pas dépasser 2m de hauteur si elles sont composées :
 - Soit de haies vives d'essences régionales
 - Soit d'un dispositif à claire-voie.
 - les clôtures ne devront pas dépasser 1.80m de hauteur si elles sont composées de murs pleins.

Article 1AU 12 : Obligations en matière de stationnement

Les aires de stationnement devront respecter les dispositions de la loi « pour l'égalité des droits et des chances, pour la participation et pour la citoyenneté des personnes handicapées » n°2005-102 du 11 février 2005

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

En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être soumis aux dispositions de l'article L 332 7-1 du Code de l'Urbanisme.

Il devra être aménagé un stationnement pour les vélos puisqu'une liaison douce est prévue pour les logements collectifs.

DIMENSIONS DES PLACES :

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,50 m

Dégagement : au moins 5,50 m dans la mesure du possible techniquement

Places pour handicapés : 5,00 m x 3,70 m

SURFACE DE STATIONNEMENT :

- L'espace réservé au stationnement devra être limité.
- Dans la mesure du possible, et pour des aires de stationnement non utilisées de façon intensive, des revêtements perméables (dalle gazon, graviers...) seront privilégiés.
- Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.
- Pour les logements sociaux : au moins 1 place par logement.
- Pour les constructions nouvelles à usage de logement : 2 places de stationnement par logement minimum implantées sur l'espace privé. Ces places doivent être positionnées devant le portail, en espace non clos. Les caravanes et les camping-cars doivent être stationnés dans l'enceinte de la parcelle privée.
- Pour les services, activités, bureaux, commerces, entrepôts et les équipements collectifs d'intérêt général : la surface réservée au stationnement devra correspondre aux besoins de l'activité et de la vocation du bâtiment construit.
- Pour les hôtels, résidences pour personnes âgées, centres de soins médicaux, centres de formation, centres d'hébergement : au maximum 1 place par lit.
- Des espaces de stationnement mutualisés (créer des poches de stationnement) doivent être créés sur l'espace public pour les visiteurs, ils seront intégrés par des aménagements paysagers.

Article 1AU 13 : Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

Les opérations de plus de 5 logements devront prévoir l'aménagement d'espaces verts communs à tous les logements, représentant 5 % de la surface parcellaire globale.

- Les espaces libres de constructions devront être traités de manière à permettre une absorption des eaux pluviales.
- les plantations nouvelles utiliseront obligatoirement des espèces adaptées au sol et aux conditions climatiques.
- Les espaces libres doivent être paysagers et plantés préférentiellement d'espèces adaptées au sol et aux conditions climatiques ; il en est de même pour les parcs publics et les aires de jeux.
- Les aires de stationnement pourront avantageusement s'intégrer à leur environnement par des aménagements paysagers (talus plantés, plantations d'accompagnement).
- Les haies mono-spécifiques de résineux ne sont pas souhaitables, elles devront présenter une variété d'essences afin de privilégier la diversité écologique.
- Un arbre de haut-jet sera planté pour chaque tranche de 300m² de surface parcellaire.
- 5 m² de massifs arbustifs seront plantés par tranche de 100m² de surface parcellaire.
- Des essences végétales voire locales à planter préférentiellement. Ces essences locales sont définies ci-après :

• Argousier	<i>Hippophae rhamnoides</i>	• Laurier tin	<i>Viburnum tinus</i>
• Aubépine	<i>Crataegus monogyna</i>	• Néflier	<i>Mespilus germanica</i>
• Charme commun	<i>Carpinus betulus</i>	• Noisetier	<i>Corylus avellana</i>
• Cornouiller mâle	<i>Cornus mas</i>	• Prunelier	<i>Prunus spinosa</i>
• Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>	• Sureau	<i>Sambucus nigra</i>
• Epine vinette	<i>Berberis vulgaris</i>	• Symphorine	<i>Symphoricarpos</i>
• Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>	• Troëne	<i>Ligustrum vulgare</i>
• Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>	• Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>
• Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i>		

Essences végétales pouvant convenir pour la plantation de haies :

Essences végétales pouvant convenir pour la plantation isolée ou groupée d'arbres de haut jet :

• Charme commun	<i>Carpinus betulus</i>
• Chêne pédonculé	<i>Quercus pedunculata</i>
• Chêne rouvre	<i>Quercus sessiliflora</i>
• Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>
• Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i>

Article 1AU 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Sans objet

Z O N E 2 A U

Article 2AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sans objet

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

Sans objet

Article 2AU 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Sans Objet

Article 2AU 4 : Dessertes par les réseaux

Sans objet

Article 2AU 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

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

- Les constructions devront être implantées :
 - soit à l'alignement des voies existantes ou à créer,
 - soit en retrait d'au moins 2,00 m de l'alignement des voies existantes ou à créer.
- De part et d'autre de la RD 41, les constructions nouvelles devront être implantées à soit à l'alignement, soit à 4 m. minimum de l'emprise publique.

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

- Les constructions devront être implantées :
 - soit en limites séparatives,
 - soit en retrait d'au moins 2,50 m des limites séparatives.

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

Sans objet

Article 2AU 9 : Emprise au sol des constructions

Sans objet

Article 2AU 10 : Hauteur maximale des constructions

Sans objet

Article 2AU 11 : Aspect extérieur

Sans objet

Article 2AU 12 : Obligations en matière de stationnement

Il devra être aménagé un stationnement pour les vélos .

Article 2AU 13 : Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

- Des essences végétales voire locales à planter préférentiellement. Ces essences locales sont définies ci-après :

• Argousier	<i>Hippophae rhamnoides</i>	• Laurier tin	<i>Viburnum tinus</i>
• Aubépine	<i>Crataegus monogyna</i>	• Néflier	<i>Mespilus germanica</i>
• Charme commun	<i>Carpinus belulus</i>	• Noisetier	<i>Corylus avellana</i>
• Cornouiller mâle	<i>Cornus mas</i>	• Prunelier	<i>Prunus spinosa</i>
• Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>	• Sureau	<i>Sambucus nigra</i>
• Epine vinette	<i>Berberis vulgaris</i>	• Symphorine	<i>Symphoricarpus</i>
• Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>	• Troëne	<i>Ligustrum vulgæ</i>
• Fusain d'Europe	<i>Euonymus europæus</i>	• Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>
• Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i>		

Essences végétales pouvant convenir pour la plantation de haies :

Essences végétales pouvant convenir pour la plantation isolée ou groupée d'arbres de haut jet :

• Charme commun	<i>Carpinus belulus</i>
• Chêne pédonculé	<i>Quercus pedunculata</i>
• Chêne rouvre	<i>Quercus sessiliflora</i>
• Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>
• Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i>

Article 2AU 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

ZONE 1AUT

Article 1AUT 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

En matière d'habitat :

- les constructions à usage d'habitation sauf conditions particulières.

En matière d'activités :

- les activités agricoles et les constructions à usage agricole
- les constructions destinées à l'accueil d'activités industrielles, le stockage de matériaux ou de produits industriels,
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

En matière d'installations et de travaux divers :

- les dépôts de toute nature pouvant générer des nuisances ou des risques.
- le stockage de véhicules usagés, de ferraille et matériaux de démolition ou de récupération.
- les carrières et extraction de matériaux.

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

Les constructions sont soumises aux prescriptions de l'orientation particulière d'aménagement concernant cette zone.

Sont autorisés sous condition :

- ◆ L'hébergement à condition qu'il soit à vocation touristique y compris les mobil-homes
- ◆ Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées à l'hébergement des personnes dont la présence permanente ou saisonnière est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des locaux sont autorisées à condition d'être intégrées au bâtiment principal.
- ◆ Les commerces et les services liés au tourisme et au développement des activités touristiques afférentes,
- ◆ Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des activités de loisirs, des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau, électricité, transports en commun...) pour lesquels les règles des articles 5 à 14 du règlement ne s'appliquent pas.
- ◆ Les haies, murs et bâtiments repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5-7 du code de l'urbanisme devront être conservés, pour ceux qui sont existants, et dans le cas des haies non existantes, plantées
Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans certains cas :
 - enlèvement d'arbres dangereux, de chablis et bois morts ;
 - coupes entrant dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, pris après avis du centre régional de la propriété forestière (Circulaire du 2 décembre 1977).

Article 1AUT 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les voies nouvelles et les accès devront respecter les dispositions de la loi « pour l'égalité des droits et des chances, pour la participation et pour la citoyenneté des personnes handicapées » n°2005-102 du 11 février 2005.

Les chemins piétonniers ne sont pas assimilés à des voies.

○ Accès

Terrains enclavés :

Tout terrain enclavé ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée est inconstructible, sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante.

Desserte :

- La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par des voies dont les caractéristiques répondent à la destination et à l'importance du trafic généré par le projet.
- Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les caractéristiques doivent permettre la circulation des engins de collecte des déchets ménagers, ou dans le cas d'une impossibilité technique, un espace de dépôt intégré d'un point de vue architectural et paysager devra être prévu à l'entrée du terrain.

○ Voirie

- Les voiries de desserte interne des opérations de constructions devront avoir :
 - soit une largeur minimale de chaussée de 5,50 m dans le cas d'une voirie à double sens.
 - soit une largeur minimale de chaussée de 3,50 m dans le cas d'une voie à sens unique
 - soit, si des impératifs de sécurité ou de facilitation de la circulation l'exigent, des largeurs minimales différentes.
 - un usage mixte obligatoire associant les piétons, les cycles et les transports en commun.
- Cette réflexion doit être menée en amont de l'opération dans un fonctionnement global des circulations.
- Les voies en impasse devront être évitées au maximum, toutefois dans le cas où il n'y aurait pas d'autre alternative, les voies en impasse ne devront pas desservir des opérations de construction de plus de 500 m² de surface de plancher totale.
 - L'autorisation sera refusée si le terrain n'est pas desservi par une voie publique ou privée répondant à la destination et à l'importance de l'immeuble à réaliser.
 - Le fonctionnement général de la circulation pour les nouvelles voies devra être tel que les débouchés dangereux seront interdits.
 - L'accès aux voies publiques doit être entièrement sécurisé.

Article 1AUT 4 : Dessertes par les réseaux

Généralités

- Tout aménagement ou construction devra être conforme au règlement d'assainissement en vigueur :
- Le rejet de produits dangereux ou nocifs pour l'homme ou l'environnement est interdit dans le réseau d'eau pluviale et dans les réseaux d'assainissement ;
- Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau ;
- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.
- le système de défense incendie devra être prévu sous la forme d'une bache incendie ou d'une citerne enterrée d'au moins 120m³.

1. Alimentation en eau potable

- Le branchement est obligatoire.
- Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement au réseau public de distribution. Les constructions qui ne peuvent être

desservies en eau ne sont pas admises. Si la capacité du réseau est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

2. Assainissement

Eaux usées :

- Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction.
- Les effluents rejetés doivent être compatibles avec les capacités de la station d'épuration. Tout rejet d'eaux usées non domestiques devra faire l'objet d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

- La rétention des eaux pluviales à la parcelle est préconisée lorsque cela est possible.
- En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- En cas d'absence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, des aménagements d'hydrauliques doux (de type noues ou dépressions végétalisées) devront être favorisés.
- Des rétentions pourront être demandées en cas de besoin.

3. Réseaux divers

Electricité et réseau de chaleur :

Tout réseau d'électricité ainsi que tout branchement à un réseau de chaleur doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

Télécommunications et télévision (câbles et fibres) :

- Tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.
- Les ouvrages de télécommunications doivent être conformes aux documents officiels en vigueur aux Télécoms à la date de dépôt de permis de construire.
- Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété publique- privée.

Article 1AUT 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

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

- Les constructions devront être implantées en retrait d'au moins 4,00 m de l'alignement des voies existantes ou à créer.
- Les constructions devront respecter un recul d'implantation de 15 m par rapport aux limites de la zone, de manière à préserver l'environnement boisé de ce secteur.

Article 1AUT 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles devront être implantées en retrait de 5,00 m minimum de la limite séparative.

Les constructions devront respecter un recul d'implantation de 15 m par rapport aux limites de la zone, de manière à préserver l'environnement boisé de ce secteur.

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

Sans objet

Article 1AUT 9 : Emprise au sol des constructions

Les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs ne doivent pas dépasser 30% de la surface totale de l'emplacement qui leur est affecté, (auvent et terrasses amovibles exclus).

Article 1AUT 10 : Hauteur maximale des constructions

Dans une bande de 15 m des limites séparatives, la hauteur des bâtiments est limitée à 3,00 m à l'égout du toit. Dans cette bande, les bâtiments sont limités à un seul niveau soit un bâtiment de plain-pied.

Dans le reste de la zone, les constructions nouvelles ne devront pas dépasser deux niveaux, sans dépasser 6,00 m entre le niveau naturel du sol avant travaux et tout point culminant de la construction.

Article 1AUT 11 : Aspect extérieur

- Le traitement extérieur des constructions et leur intégration dans l'environnement doivent être particulièrement étudiés compte-tenu de la visibilité du site depuis la RN 158.
- Les citernes, ou les cuves de stockage de produits énergétiques doivent, être enterrées.

Article 1AUT 12 : Obligations en matière de stationnement

- Les aires de stationnement devront respecter les dispositions de la loi « pour l'égalité des droits et des chances, pour la participation et pour la citoyenneté des personnes handicapées » n°2005-102 du 11 février 2005.
- Lors de toute opération nouvelle de construction ou de transformation de locaux, des aires de stationnement devront être réalisées en dehors des voies publiques. Les normes minimales et les caractéristiques de ces aires de stationnement sont définies dans le présent article.
- En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra être soumis aux dispositions de l'article L 332 7-1 du Code de l'Urbanisme.
- Il devra être aménagé un stationnement pour les vélos .

DIMENSIONS DES PLACES :

- Longueur : 5,00 m
- Largeur : 2,50 m
- Dégagement : 6,00 m
- Places pour handicapés : 5,00 m x 3,70 m

TRAITEMENT DES PLACES DE STATIONNEMENT :

- Des revêtements perméables (dalle gazon, graviers...) seront privilégiés

SURFACE DE STATIONNEMENT :

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

- Pour les constructions à usage d'habitation admises : au moins de 2 places par logement
- Pour les constructions à usage d'équipement collectif d'intérêt général : une surface et un nombre de places de stationnement équivalent au fonctionnement et à l'accueil du public devront être prévus.
- Pour les constructions à usage d'hébergement touristique : une place de stationnement minimum par emplacement. Ces places peuvent être regroupées en un espace de stationnement commun. Un nombre de place pour les visiteurs devra être prévu.

Article 1AUT 13 : Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

Généralités :

- Les constructions autorisées seront préférentiellement implantées de manière à respecter la localisation et l'expansion des plus beaux sujets plantés existants.
- Les transformateurs électriques, les constructions à usage d'activités, de stockage de matériaux à ciel ouvert, les points propreté (emplacement des conteneurs collectifs de collecte des déchets) les ouvrages techniques et les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent (qui persiste en se desséchant) formant un écran.

Obligation de planter :

- Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé.
- Les plantations existantes de qualité seront préférentiellement entretenues et maintenues, les plantations nouvelles seront avantagement choisies parmi des essences locales.
- Des essences végétales voire locales à planter préférentiellement. Ces essences locales sont définies ci-après :

• Argousier	<i>Hippophae rhamnoides</i>	• Laurier tin	<i>Viburnum tinus</i>
• Aubépine	<i>Crataegus monogyna</i>	• Néflier	<i>Mespilus germanica</i>
• Charme commun	<i>Carpinus belulus</i>	• Noisetier	<i>Corylus avellana</i>
• Cornouiller mâle	<i>Cornus mas</i>	• Prunelier	<i>Prunus spinosa</i>
• Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>	• Sureau	<i>Sambucus nigra</i>
• Epine vinette	<i>Berberis vulgaris</i>	• Symphorine	<i>Symphoricarpus</i>
• Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>	• Troène	<i>Ligustrum vulgæ</i>
• Fusain d'Europe	<i>Euonymus europæus</i>	• Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>
• Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i>		

Essences végétales pouvant convenir pour la plantation de haies :

Essences végétales pouvant convenir pour la plantation isolée ou groupée d'arbres de haut jet :

• Charme commun	<i>Carpinus belulus</i>
• Chêne pédonculé	<i>Quercus pedunculata</i>
• Chêne rouvre	<i>Quercus sessiliflora</i>
• Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>
• Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i>

Article 1AUT 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Titre IV :

**REGLES APPLICABLES AUX
ZONES NATURELLES**

ZONE N

Article N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- ◆ Toutes les constructions nouvelles, les aménagements et les occupations des sols sauf conditions particulières.

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

RAPPELS :

- ◆ les installations et travaux divers qui peuvent être autorisés sont soumis à autorisation préalable prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- ◆ Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés conformément à l'article L 311.1 du code forestier ;
- ◆ L'édification de clôture est soumise à déclaration ;
- ◆ Les démolitions sont soumises à permis de démolir.

Sont autorisés sous condition :

- d'une bonne intégration dans l'environnement ;
- du respect du caractère de la zone sans modifications topographiques des lieux qui s'opposeraient à l'écoulement des eaux ;
- de ne pas porter atteinte au milieu environnant ;
- de n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage ni aucun dommage grave ou irréparable aux personnes.
- Les ouvrages et équipements publics d'intérêt général sont exemptés des règles énoncées aux articles 3 à 14 du règlement de la présente zone.
- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre est autorisée.

Les haies, murs et bâtiments repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5-7 du code de l'urbanisme devront être conservés, pour ceux qui sont existants, et dans le cas des haies non existantes, plantées

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans certains cas :

- enlèvement d'arbres dangereux, de chablis et bois morts ;
- coupes entrant dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, pris après avis du centre régional de la propriété forestière (Circulaire du 2 décembre 1977).

En zone Nh

- reconstruction à l'identique des constructions existantes.
- extension des constructions existantes et constructions d'annexes, sous réserve de ne pas porter atteinte à la spécificité du bâti agricole, et d'une superficie de 50 m² maximum.

En zone Ng

- affouillements et exhaussements nécessaires à l'activité du golf (création et entretien).
- - Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées à l'hébergement des personnes dont la présence permanente ou saisonnière est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des locaux sont autorisées.

- - La reconstruction d'aspect et de surface de plancher identique des constructions détruites après sinistre, dégradations notoires ou démolies pour des raisons d'insalubrité pourra s'exempter des règles définies aux articles N5 à N14.
- - Les services liés au tourisme et au développement des activités touristiques afférentes.
- - l'hôtellerie et les bâtiments liés à l'hébergement touristique

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

- Tout terrain qui accueillera une construction doit être desservi par une voie en bon état de viabilité et dont les caractéristiques doivent correspondre aux règles minimales de desserte, de sécurité et de défense contre l'incendie.
- La desserte d'un terrain qui accueillera une construction est faite soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin (servitude de passage établie par acte authentique en application de l'article 682 du Code Civil).
- Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent.
- Les voies en impasse doivent être évitées au maximum, toutefois dans le cas où il n'y aurait pas d'autre alternative, ces impasses pourront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- Les chemins piétonniers ne sont pas assimilés à des voies.

Article N 4 : Dessertes par les réseaux

Cette zone ne comporte pas, ou très peu, de réseaux publics et n'est pas destinée à en comporter plus.

1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau potable.

2. Assainissement

- Les eaux usées (eaux ménagères et eaux de vannes) doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement individuels : fosse toutes eaux, pré-filtre, lagunage naturel, phytoépuration, épandage ou systèmes équivalents pour être épurées et évacuées conformément à la réglementation sanitaire en vigueur. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fosses, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.
- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.
- En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- En cas d'absence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, des aménagements d'hydrauliques doux (de type noues ou dépressions végétalisées) devront être favorisés.
- Des rétentions pourront être demandées en cas de besoin.

3. Réseaux divers

Electricité et réseau de chaleur :

Le cas échéant, tout raccordement électrique basse tension ainsi que tout branchement à un réseau de chaleur doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

Télécommunications et télévision (câble) :

Le cas échéant, tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

Article N 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

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

- Les annexes et les extensions devront être implantées soit à l'alignement, soit à 3,00 m minimum des voies existantes ou à créer.

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

- Les extensions et les annexes devront être implantées en limites séparatives ou à 3,00 m minimum
- Les extensions admises pourront être implantées dans la continuité des constructions existantes en mitoyenneté de manière à respecter l'harmonie des lieux.

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

Sans objet

Article N 9 : Emprise au sol des constructions

Sans objet

Article N 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne devra pas dépasser la hauteur de la construction initiale.

En Ng

Les bâtiments à vocation d'équipement sportif sont limités à 20 m de hauteur entre le niveau naturel du sol avant travaux et le point le plus haut de la construction

Les bâtiments à vocation d'hébergement touristique ne devront pas dépasser 12 m de hauteur entre le niveau naturel du sol avant travaux et le point le plus haut de la construction

Les bâtiments à vocation d'habitation admis ne devront pas dépasser 10m entre le niveau naturel et le point le plus haut de la construction.

Article N 11 : Aspect extérieur

Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à créer ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-21 du code de l'urbanisme).

En zone Nh

Les extensions et annexes devront respecter les codes de l'architecture des bâtiments existants sur site (mêmes matériaux, volumétrie, symétrie des ouvertures, et toitures).

Article N 12 : Obligations en matière de stationnement

Les aires de stationnement devront être traitées par des revêtements perméables (dalles gazon, graviers...).

Article N 13 : Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations


- Les plantations et les traitements paysagers réalisés devront impérativement être composés de végétaux : en aucune manière, des imitations de ces végétaux (plastique, ciment, béton, etc.) ne seront admis.

- Les essences locales utilisées, plantées et prescrites dans le présent article devront tendre vers une prise en compte de la biodiversité. Elles sont reportées à la Règle 17 des dispositions générales du présent règlement.

- Les plantations existantes de qualité doivent être entretenues et maintenues, les plantations nouvelles utiliseront obligatoirement des essences préférentiellement locales.

- Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé.

- Les transformateurs électriques, ouvrages techniques et les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie végétale masquant les citernes aériennes.

- Les terrains indiqués aux documents graphiques par une légende Espaces Boisés Classés  sont des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

- Des essences végétales voire locales à planter préférentiellement. Ces essences locales sont définies ci-après :

• Argousier	<i>Hippophae rhamnoides</i>	• Laurier tin	<i>Viburnum tinus</i>
• Aubépine	<i>Crataegus monogyna</i>	• Néflier	<i>Mespilus germanica</i>
• Charme commun	<i>Carpinus belulus</i>	• Noisetier	<i>Corylus avellana</i>
• Cornouiller mâle	<i>Cornus mas</i>	• Prunelier	<i>Prunus spinosa</i>
• Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>	• Sureau	<i>Sambucus nigra</i>
• Epine vinette	<i>Berberis vulgaris</i>	• Symphorine	<i>Symphoricarpus</i>
• Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>	• Troëne	<i>Ligustrum vulgare</i>
• Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>	• Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>
• Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i>		

Essences végétales pouvant convenir pour la plantation de haies :

Essences végétales pouvant convenir pour la plantation isolée ou groupée d'arbres de haut jet :

• Charme commun	<i>Carpinus belulus</i>
• Chêne pédonculé	<i>Quercus pedunculata</i>
• Chêne rouvre	<i>Quercus sessiliflora</i>
• Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>
• Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i>

Article N 14 : Le coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Titre V :

**REGLES APPLICABLES AUX
ZONES AGRICOLES**

ZONE A

Article A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Toutes les constructions neuves sauf conditions particulières.
- Les affouillements et exhaussements de sols.
- L'exploitation de carrières et le dépôt de gravats.

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

RAPPELS :

- les installations et travaux divers qui peuvent être autorisés sont soumis à autorisation préalable prévue aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés conformément à l'article L 311.1 du code forestier ;
- L'édification de clôture est soumise à déclaration ;
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
- En cas de changement de destination d'une construction, il est rappelé que le pétitionnaire doit effectuer une demande d'autorisation d'occupation du sol dans les mêmes conditions que s'il s'agissait d'une création.

Sont autorisés sous condition :

- D'une bonne intégration dans l'environnement, et notamment du respect du caractère de la zone sans modifications topographiques des lieux qui s'opposeraient à l'écoulement des eaux,
- De n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage ni aucun dommage grave ou irréparable aux personnes,
- De n'entraîner aucune augmentation significative de la circulation sur les voies en zone agricole ou dans d'autres zones règlementaires de la commune.
- Les constructions et installations indispensables au bon fonctionnement de l'activité agricole.
- Les constructions d'habitation indispensables à l'exploitation agricole, justifiant d'une occupation permanente et liées administrativement au siège d'exploitation.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas mettre en péril les activités agricoles. Ces constructions sont exemptées des règles énoncées aux articles 3 à 14 du règlement de la présente zone.
- Les constructions nouvelles ou leur extension devront démontrer, par leur implantation, leur traitement architectural, le traitement de leurs façades et pignons, leur organisation, le traitement des espaces extérieurs, les plantations envisagées que leur impact sur le paysage agricole est réduit par rapport à une absence de réflexion lors du dépôt de toute demande, autorisation ou déclaration auprès de la municipalité.

Les haies, murs et bâtiments repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5-7 du code de l'urbanisme devront être conservés, pour ceux qui sont existants, et dans le cas des haies non existantes, plantées

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans certains cas :

- enlèvement d'arbres dangereux, de chablis et bois morts ;
- coupes entrant dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, pris après avis du centre régional de la propriété forestière (Circulaire du 2 décembre 1977).

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

Les voies nouvelles, et accès devront respecter les dispositions de la loi « pour l'égalité des droits et des chances, pour la participation et pour la citoyenneté des personnes handicapées » n°2005-102 du 11 février 2005.

Les chemins piétonniers ne sont pas assimilés à des voies.

➤ Terrains enclavés :

Tout terrain enclavé ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée est inconstructible, sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante.

➤ Desserte :

- Tout terrain doit être desservi dans des conditions répondant à l'importance ou la destination du projet. Les caractéristiques des voies doivent permettre de répondre à l'importance du trafic.
- Ces caractéristiques doivent permettre la circulation aisée des engins de lutte contre l'incendie.

➤ Voirie :

- Les voies nouvelles publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic.
- Les voies en impasse devront être évitées au maximum, toutefois dans le cas où il n'y aurait pas d'autre alternative, ces impasses pourront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Article A 4 : Dessertes par les réseaux

Cette zone ne comporte pas, ou très peu, de réseaux publics et n'est pas destinée à en comporter plus.

- le système de défense incendie devra être prévu sous la forme d'une bache incendie ou d'une citerne enterrée d'au moins 120m³.

1. Alimentation en eau potable

- Le branchement est obligatoire pour tous les bâtiments qui le nécessitent.
- Toute construction ou installation nouvelle, qui requiert une alimentation en eau potable doit être alimentée par branchement au réseau public de distribution. Les constructions qui ne peuvent être desservies en eau ne sont pas admises. Si la capacité du réseau est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du réseau.

2. Assainissement

- Tout aménagement ou construction devra être conforme au règlement d'assainissement en vigueur :

Règlement du SPANC

- Le rejet de produits dangereux ou nocifs pour l'homme ou l'environnement est interdit dans le réseau d'eau pluviale et dans les réseaux d'assainissement ;
- Le rejet des eaux usées est interdit dans les fossés, réseaux d'eaux pluviales et cours d'eau ;
- Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; un dispositif visant à limiter les débits évacués pourra être exigé.

- A cette fin, la collecte des eaux pluviales de toiture, via une cuve enterrée ou aérienne, pour utiliser l'eau de pluie à des usages extérieurs au bâtiment (arrosage du jardin, lavage de la voiture...) est imposée pour les constructions nouvelles et fortement préconisée pour les constructions existantes.

Eaux usées :

Les effluents rejetés doivent être compatibles avec les capacités de la station d'épuration. Tout rejet d'eaux usées non domestiques devra faire l'objet d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

- La rétention des eaux pluviales à la parcelle est préconisée lorsque cela est possible.
- En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- En cas d'absence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, des aménagements d'hydrauliques doux (de type noues ou dépressions végétalisées) devront être favorisés.
- Des rétentions pourront être demandées en cas de besoin.

3. Réseaux divers

Electricité, gaz et réseau de chaleur :

Le cas échéant, tout raccordement électrique basse tension, tout branchement gaz ainsi que tout branchement à un réseau de chaleur doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

Télécommunications et télévision (câble) :

Le cas échéant, tout raccordement d'une installation doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

Article A 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

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

- Les constructions nouvelles à usage agricole devront être implantées à au moins 10,00 m de l'alignement des voies.
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation pourront être implantées soit à l'alignement des voies, soit en retrait de 3,00 m.

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

- Les constructions nouvelles devront être implantées à au moins 10,00 mètres des limites séparatives. Toutefois ces constructions devront respecter les distances minimales entre bâtiments agricoles et habitations induites par l'article L. 111-3 du code rural.
- Si la construction nouvelle a la même vocation et le même usage qu'un autre bâtiment, construction ou local, elle pourra être implantée dans la continuité de ce bâtiment, construction ou local.

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

- Les constructions devront respecter les distances minimales entre bâtiments agricoles et habitations induites par l'article L. 111-3 du code rural.

Article A 9 : Emprise au sol des constructions

Sans objet

Article A 10 : Hauteur maximale des constructions

- La hauteur des constructions hors celles à usage d'habitation, mesurée en tous points du faîtage ou de l'acrotère par rapport au niveau du sol naturel avant travaux, ne peut excéder 15,00 mètres.
- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 10,00 m au faîtage.

Article A 11 : Aspect extérieur

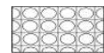
Il est rappelé que les dispositions de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme sont applicables : le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article A 12 : Obligations en matière de stationnement

- Les aires de stationnement devront respecter les dispositions de la loi « pour l'égalité des droits et des chances, pour la participation et pour la citoyenneté des personnes handicapées » n°2005-102 du 11 février 2005.
- Les aires de stationnement devront être traitées par des revêtements perméables (dalle gazon, graviers...).

Article A 13 : Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations

- Les plantations existantes de qualité doivent être entretenues et maintenues.
- Le déplacement ou le remplacement de certains arbres peut être autorisé.
- Les bâtiments techniques agricoles doivent être isolés par un masque paysager. Les plantations doivent être réalisées en arbres et/ou en arbustes, en rapport avec la hauteur de la construction.
- Les transformateurs électriques, ouvrages techniques et les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) visibles des voies, cheminements et espaces libres communs, doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou marcescent (qui persiste en se desséchant), formant un écran.
- Les terrains indiqués aux documents graphiques par une légende Espaces Boisés Classés sont des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. (cf. Annexes du présent règlement)



- Des essences végétales voire locales à planter préférentiellement. Ces essences locales sont définies ci-après :

• Argousier	<i>Hippophae rhamnoides</i>	• Laurier tin	<i>Viburnum tinus</i>
• Aubépine	<i>Crataegus monogyna</i>	• Néflier	<i>Mespilus germanica</i>
• Charme commun	<i>Carpinus betulus</i>	• Noisetier	<i>Corylus avellana</i>
• Cornouiller mâle	<i>Cornus mas</i>	• Prunelier	<i>Prunus spinosa</i>
• Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>	• Sureau	<i>Sambucus nigra</i>
• Epine vinette	<i>Berberis vulgaris</i>	• Symphorine	<i>Symphoricarpos</i>
• Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>	• Troëne	<i>Ligustrum vulgare</i>
• Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>	• Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>
• Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i>		

Essences végétales pouvant convenir pour la plantation de haies :

Essences végétales pouvant convenir pour la plantation isolée ou groupée d'arbres de haut jet :

• Charme commun	<i>Carpinus betulus</i>
• Chêne pédonculé	<i>Quercus pedunculata</i>
• Chêne rouvre	<i>Quercus sessiliflora</i>
• Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>
• Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i>

Article A 14 : Le coefficient d'occupation du sol

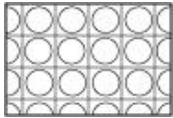
Sans objet.

Titre V :

ANNEXES

ESPACES BOISES CLASSES

Les terrains indiqués aux documents graphiques par une légende EBC (comme indiqué ci-après) sont des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.



Trame EBC

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

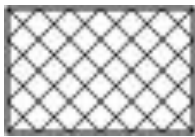
Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier (sauf indication des dispositions de l'article L 130-2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier).

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont représentés au document graphique par des croisillons fins, comme indiqué ci-après.



Trame Emplacement réservé

I. DISPOSITIONS GENERALES

1. Sous réserve des dispositions de l'article L 123 1-8 du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.
2. Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été rendu public, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme (article L.123-17 et droit de délaissement prévu aux articles L 230-1 et suivants).
3. *En zone constructible*, si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire, correspondant à tout ou partie du coefficient des sols affectant la superficie du terrain (article R 123-10° du Code de l'Urbanisme).

II. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Chaque emplacement réservé est indiqué au document graphique par une lettre ou par un numéro de référence. Ces lettres et numéros sont répertoriés dans le tableau annexé au rapport de présentation ou au présent règlement.

Ce tableau indique la collectivité ou le service public au bénéfice duquel la réserve est inscrite.

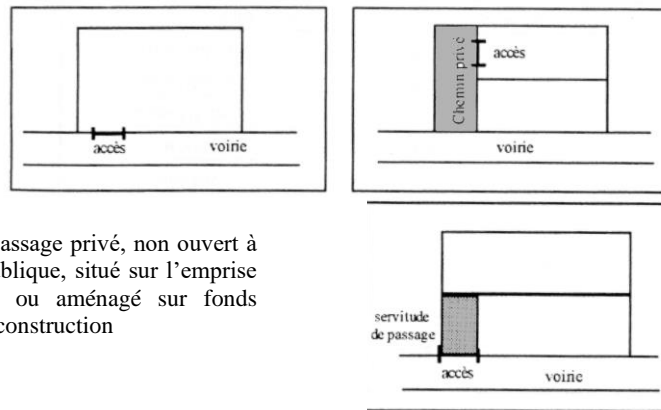
LEXIQUE

A

Abris de jardin :

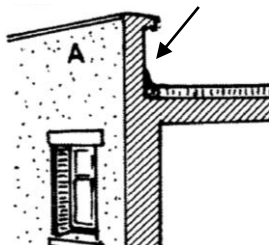
Construction annexe de petite taille (moins de 20m²), n'étant pas desservie par l'assainissement collectif, et le réseau électrique

Accès :



L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction

Acrotère



Partie supérieure d'un mur réalisée dans le cas de toitures terrasses ou à l'extrémité et au sommet d'un fronton ou d'un pignon

Annexe :

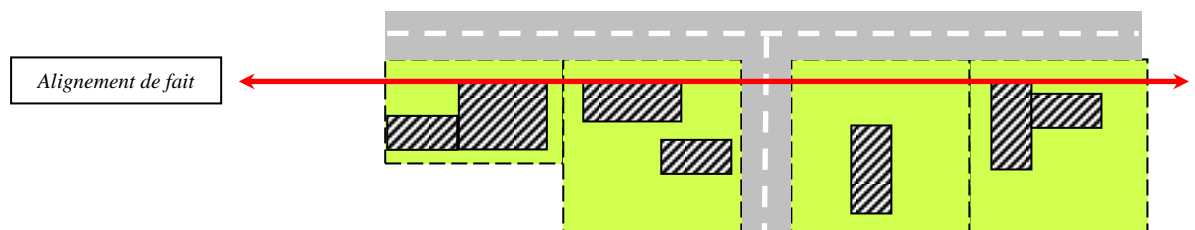
C'est une construction détachée de la construction principale.

Alignement :

C'est la limite entre une propriété privée et une voie ouverte à la circulation publique ou privée.

Alignement de fait :

C'est l'alignement principal que dessinent les façades des constructions environnantes ou voisines.



Axe de la voie :

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

B

Baie :

Ouverture dans un mur (fenêtre, porte, etc.)

Bardage :

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

Bâtiments d'activités :

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

Bâtiment ou construction annexe :

Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale, mais non accolé à cette dernière. Il n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité (garage, abri de jardin).

Bâtiment ou construction principale :

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Bâtiment Durable ou Construction durable :

Bâtiment ou construction mettant en application les principes de l'architecture bioclimatique :

- Construire une maison la plus compacte possible,
- Orienter le bâtiment pour maximiser l'insolation et donc l'utilisation de la lumière naturelle,
- Structurer la maison en fonction de l'orientation du bâtiment
- Utiliser des matériaux performants éco-labellisés (matériaux de construction, d'isolation, de décoration ...)
- Favoriser la circulation de l'air, pour bénéficier d'un air sain en permanence
- Limiter au maximum la consommation d'énergie du bâtiment (isolation, double vitrage...)
- Limiter au maximum la consommation d'eau (mise en place de réseaux de récupération d'eau de pluie ...)
- Utiliser les énergies renouvelables (vent, soleil, eau, énergie du sol) pour se chauffer mais aussi pour la consommation électrique de l'ensemble du bâtiment (cuisson, éclairage)
- Minimiser les échanges thermiques entre l'extérieur du bâtiment et son intérieur en l'isolant au maximum des températures hivernales (isolation des murs, double vitrage ...) et estivales (toits et murs végétalisés, VMC double flux, puits canadien ...)
- Aménager l'ensemble du terrain pour gérer le ruissellement des eaux pluviales sur la parcelle, limiter l'impact paysager du bâti, favoriser la biodiversité

Ce type de construction doit aussi répondre à des principes de bon sens :

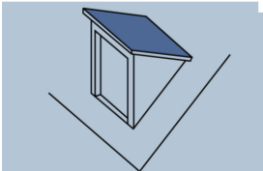
- Prendre en compte la configuration de la parcelle et de l'environnement proche dans la conception du bâtiment (pente, couverts végétal, insolation, présence de nappe ou de cours d'eau, présence ou non de réseaux)
- Limiter au maximum l'imperméabilisation du sol en limitant les voies d'accès
- Utiliser les essences locales et planter de manière à favoriser la biodiversité (ne pas planter de haie monospécifique)

Ces bâtiments peuvent répondre à des labels qui garantissent le respect d'un certain nombre de critères. L'ADEME peut donner l'ensemble des renseignements concernant ces labels. La liste des labels ci-contre est non exhaustive.

LABEL Produit	Produit concerné	Description Générale	Organisme Initiateur
<i>Certificat ACERMI</i>	Matériaux isolants en plaques, rouleaux ou en vrac.	la résistance thermique des isolants du bâtiment, l'aptitude à l'emploi de ceux-ci.	Association pour la Certification des Matériaux Isolants. http://acermi.cstb.fr
<i>Flamme Verte</i>	Equipements de chauffage au bois	Respecte des normes techniques et de sécurité Répond à des exigences au niveau performance énergétique et environnementale	ADEME http://www.flammeverte.org
<i>Natureplus</i>	Ensemble des produits de construction	Label international accordé aux matériaux de construction respectueux de l'environnement et ne présentant pas de risque pour la santé	Association Internationale pour la Construction et l'Habitat durables http://www.natureplus.org
<i>Qualibois</i>	Chaudières bois	volontaire des entreprises qui s'engagent à respecter les 10 « points bois énergie » de la charte qualité Qualibois	Qualit'EnR http://www.qualitenr.org
LABEL BATIMENT	Description générale		Organisme initiateur
<i>BBC (Bâtiment basse consommation)</i>	Ce label Bâtiment Basse consommation impose une consommation énergétique de 50 kWh par m2 et par an		Etat Loi Grenelle et RT 2012
<i>HQE (Haute Qualité Environnementale)</i>	C'est avant tout une méthode pour mener un projet. Aujourd'hui s'ajoute à cela un système de certification s'appuyant sur 14 cibles		Association HQE, certification établie par l'AFNOR http://www.assohqe.org
<i>EFFINERGIE</i>	Ce label impose une consommation maximum de 50 kWh/m2/an pour les constructions nouvelles et 80 kWh/m2 pour l'habitat ancien.		L'association Collectif Effinergie http://www.effinergie.org

C

Chien-assis :



Lucarne de comble à un seul versant, dont le toit est retroussé en pente contraire à celle de la toiture générale.

Cheminements piétonniers :

Voie de largeur réduite et sommairement aménagée dont l'accès est interdit aux véhicules motorisés (sauf cas particulier de véhicules de secours et de lutte contre l'incendie, selon les configurations et les équipements prévus ou existants) et destinée aux piétons.

Commerce de Proximité :

Un commerce de proximité est un magasin spécialisé pratiquant la vente au détail. On parle par exemple de commerce de proximité concernant les boulangeries, épiceries, drogueries ou cordonneries. Ce commerce est associé à un commerce de détail.

Commerce de Détail :

Le commerce de détail consiste à vendre des marchandises dans l'état où elles sont achetées (ou après transformations mineures) généralement à une clientèle de particuliers, quelles que soient les quantités vendues. Outre la vente, cette activité de commerce de détail peut aussi recouvrir la livraison et l'installation chez le client (de meubles ou d'électroménager par exemple).

Coefficient d'occupation du sol :

Le C.O.S. fixe la densité maximale de construction susceptible d'être édifiée sur un même terrain. Plus précisément, il s'agit du rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre susceptibles d'être construits par mètre carré au sol. A titre d'exemple, un C.O.S. de 2 signifie que l'on peut construire deux mètres carrés de plancher hors œuvre pour chaque mètre carré de terrain.

Cour :

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

D

Déclaration d'intention d'aliéner (D.I.A.) :

C'est une déclaration que le propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption est obligé de faire préalablement à la vente de ce bien. Cette déclaration doit indiquer le prix et les conditions de la vente du bien et être adressée par pli recommandé à la commune.

La Commune a deux mois pour préempter, c'est à dire se substituer à l'acquéreur.

Déclaration d'utilité publique (D.U.P.)

Est un acte administratif reconnaissant le caractère d'utilité publique à une opération projetée par une personne publique ou pour son compte, après avoir recueilli l'avis de la population (enquête d'utilité publique). Cet acte est en particulier la condition préalable à une expropriation (pour cause d'utilité publique) qui serait rendue nécessaire pour la poursuite de l'opération. Cette déclaration est faite par le Préfet.

Droit de préemption urbain (D.P.U.) :

C'est un instrument de politique foncière institué au profit de la Commune et qui lui permet d'exercer le droit de préemption afin de réaliser des équipements publics, des logements sociaux

E

Égout du toit :

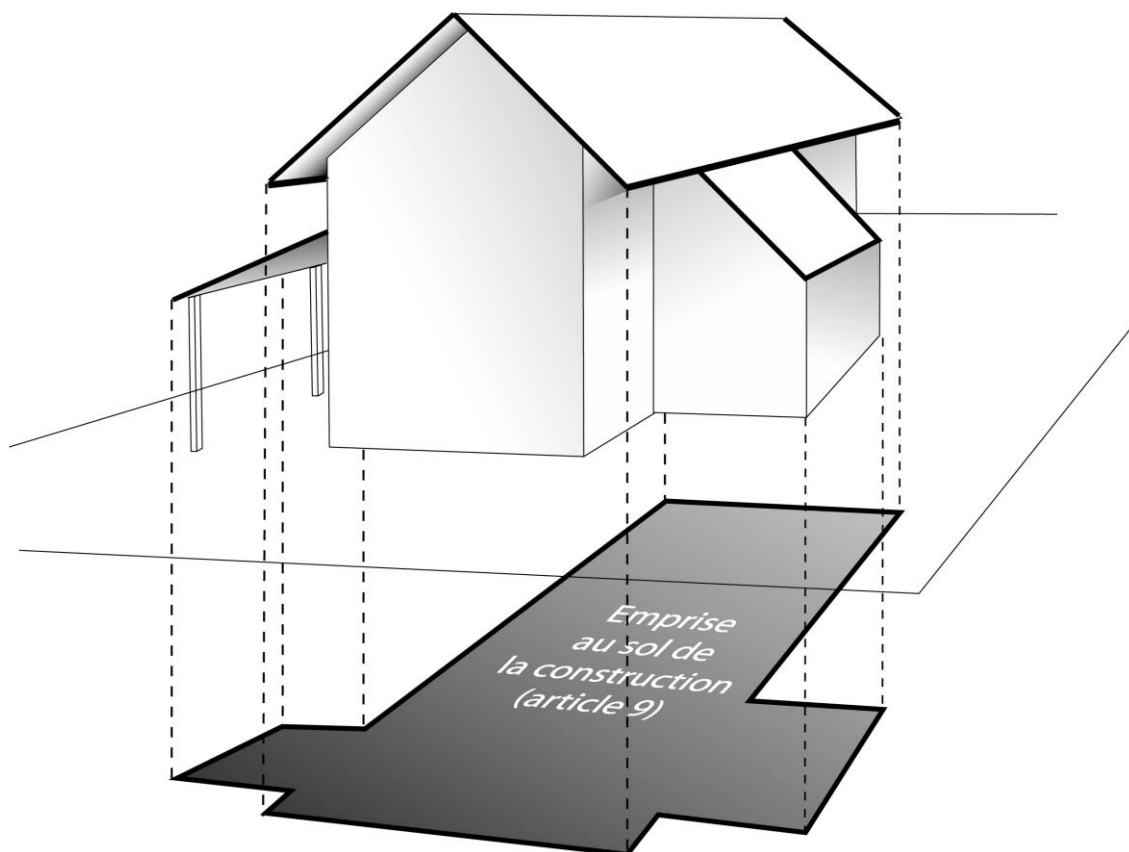
Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

Emplacement réservé :

Emplacements délimités sur le plan de zonage du P.L.U. qui sont réservés en vue de réaliser des programmes de logements sociaux, des voies et ouvrages publics, des espaces verts ainsi que des installations d'intérêt général, les bénéficiaires étant des collectivités territoriales ou l'Etat....Les précisions concernant les bénéficiaires ou les objets des emplacements réservés figurent dans une liste contenue dans les annexes du P.L.U.

Emprise au sol :

C'est la projection au sol du volume de la construction selon le plan vertical. Les sous-sols totalement enterrés ne sont pas pris en compte.



Équipement collectif d'intérêt général :

Établissement public ou privé dont la vocation est d'accueillir le public dans des conditions de desserte, d'accessibilité et d'hygiène conformes aux réglementations en vigueur et adaptées aux types d'activités exercées.

Espace boisé classé

Les espaces boisés classés, indiqués au plan de zonage du P.L.U., sont protégés. Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à autorisation préalable

Extension :

Il s'agit d'une construction qui se fait dans la continuité de la construction principale. Elle peut ou non créer de la Surface de plancher.

Extension mesurée :

L'extension mesurée sera appréciée en fonction du volume du bâtiment préexistant et de son insertion dans le paysage et sa surface de plancher devra se limiter à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent dossier de PLU.

Le caractère mesuré de l'extension sera analysé au regard de la vocation de la zone et de l'atteinte aux intérêts protégés dans celle-ci. On retiendra notamment :

- le critère d'augmentation des nuisances pour les activités artisanales préexistantes en zones U (urbaines) à vocation d'habitat,
- l'effet de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution du plan et du projet d'aménagement et de développement durable en zone AU (à urbaniser),
- l'extension mesurée sera appréciée en fonction du volume du bâtiment préexistant et de son insertion dans le paysage.

F

Faîtage :

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

Façade :

1/ Façade principale ou frontispice

Façade du bâtiment principal comportant l'entrée, la porte principale.

2/Façade arrière

Façade opposée à la façade principale qui a la porte principale, donnant souvent sur le parc, le jardin ou une cour.

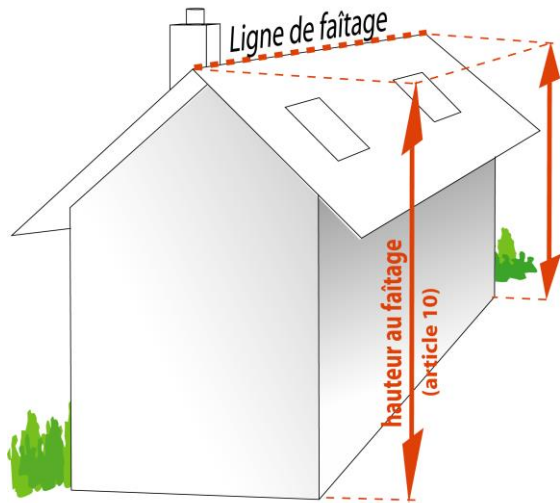
3/ Façade latérale

Façade d'une aile, en angle ou en retrait avec la façade du corps de bâtiment principal.

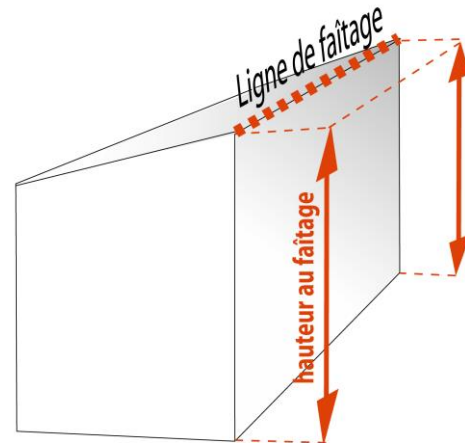
H

Hauteur de construction (art.10) :

Altitude limite que doivent respecter les constructions. La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant le début des travaux, dans l'axe longitudinal de la construction jusqu'au faîtage.

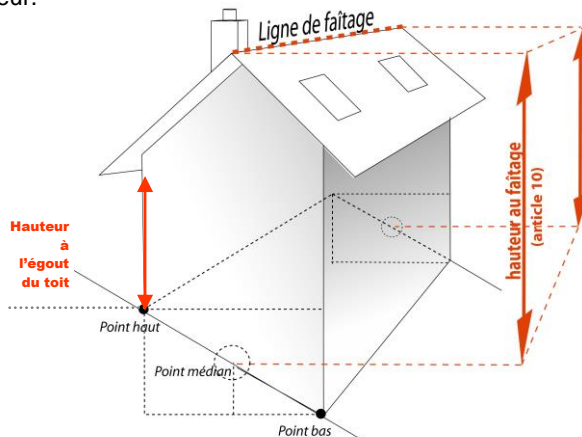


Toiture à 2 pans



Toiture monopente

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



Toiture à 2 pans
cas d'un terrain en pente

Haie bocagère :

Les haies champêtres ou bocagères sont des associations végétales de plusieurs espèces bien adaptées au sol et au climat, en accord avec le paysage naturel. Plus une haie est riche en espèces, moins elle sera vulnérable aux attaques des maladies, plus elle sera homogène et offrira un équilibre riche pour les oiseaux, insectes ainsi qu'une variété de couleurs des fleurs ou des feuillages.

La haie bocagère a plusieurs rôles :

- Elle sert de brise-vent en limitant ses effets dévastateurs sur la plaine.
- Elle protège les sols de l'érosion éolienne et hydrologique causée par le vent ou les pluies violentes.
- Elle sert également de clôture autour des pâtures.
- Elle permet également de limiter les inondations en retenant les eaux pluviales ainsi que les eaux souterraines de surface en les piégeant dans leurs racines plutôt que de les envoyer directement à la rivière à l'aide de drains.

Il existe plusieurs types de haies bocagères :

- La haie basse, taillée
- La haie arbustive ou haie intermédiaire
- La haie d'arbres tiges et d'arbustes
- La haie grand brise-vents

Essences végétales pouvant convenir pour la plantation de haies bocagère :

• Merisier	<i>Prunus avium</i>	• Saule Marsault	<i>Salix caprea</i>
• Aubépine	<i>Crataegus monogyna</i>	• Néflier	<i>Mespilus germanica</i>
• Aulne à feuille de coeur	<i>Alnus Cordata</i>	• Noisetier	<i>Corylus avellana</i>
• Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>	• Prunelier	<i>Prunus spinosa</i>
• Charme commun	<i>Carpinus belulus</i>	• Sureau	<i>Sambucus nigra</i>
• Cornouiller mâle	<i>Cornus mas</i>	• Eglantier	<i>Rosa canina</i>
• Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>	• Troène	<i>Ligustrum vulgare</i>
• Peuplier noir	<i>Populus nigra</i>	• Viorne orbier	<i>Viburnum opulus</i>
• Erable champêtre	<i>Acer campestris</i>	• Saule blanc	<i>Salix alba</i>
• Fusain d'Europe	<i>Evonymus europaeus</i>		
• Ajonc d'Europe	<i>Ulex europaeus</i>		

Essences végétales pouvant convenir pour la plantation isolée ou groupée d'arbres de haut jet :

• Chêne pédonculé	<i>Quercus pedunculata</i>
• Châtaignier commun	<i>Castanea sativa</i>
• Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>
• Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i>

Les distances d'implantation des plantations :

- Arbre et arbuste d'une hauteur supérieure à 2m à l'âge adulte (et non le jour de la plantation...) doivent être plantés à au moins 2m de la limite de propriété (clôture).
- Arbre et haie ne dépassant pas 2 mètres doivent être plantés à au moins 50cm du terrain voisin.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux plantes palissées :
 - s'il existe un mur de séparation mitoyen, chacun est libre d'y adosser un arbre en espalier, ou une grimpeante, pourvu que ces derniers ne dépassent pas la crête du mur en question.
 - si le mur est privatif, seul le propriétaire peut planter en espalier.

Huisserie :

Encadrement de porte en bois, métal ou PVC, composé de deux montants, d'une traverse supérieure et éventuellement d'un seuil. Constitue le dormant et se trouve solidaire de la paroi.

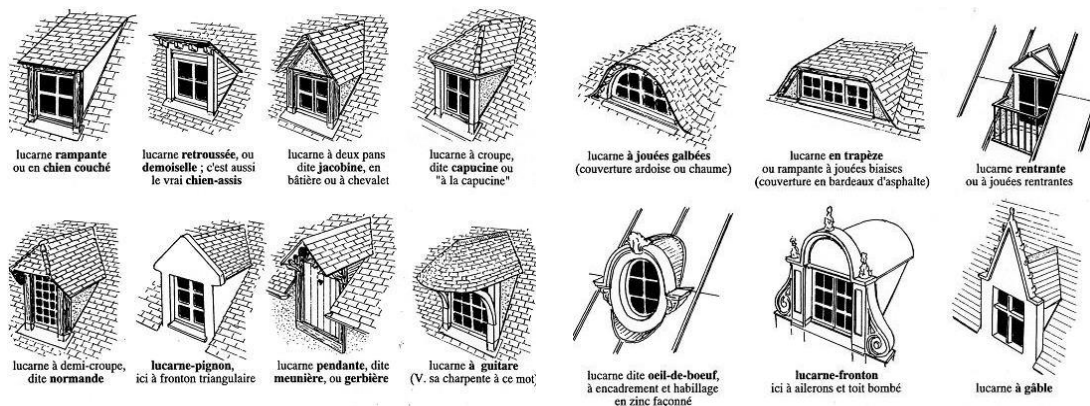
L

Limite séparative :

Ligne commune, séparant deux propriétés privées.

Lucarne :

Ensemble particulier d'une toiture permettant de réaliser une ouverture verticale, créant une vue directe.



M

Marcescent :

Dont le feuillage se dessèche et reste sur la plante durant l'hiver, jusqu'à la nouvelle pousse au printemps.

Mitoyenneté :

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

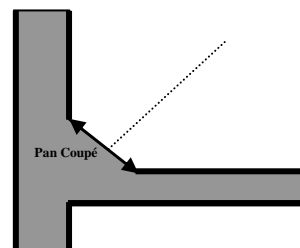
Mur pignon :

Mur extérieur réunissant les murs de façades.

P

Pan coupé :

Le pan coupé est perpendiculaire à la bissectrice de l'angle formé par les deux voies en objet.



Pan de toiture :

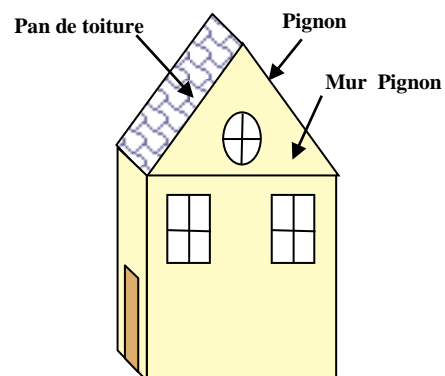
Surface plane de toiture

Plan de masse :

Plan d'un terrain faisant apparaître le projet de construction, les constructions existantes sur le site, la voie d'accès. Ce plan est coté en 3 dimensions.

Pignon :

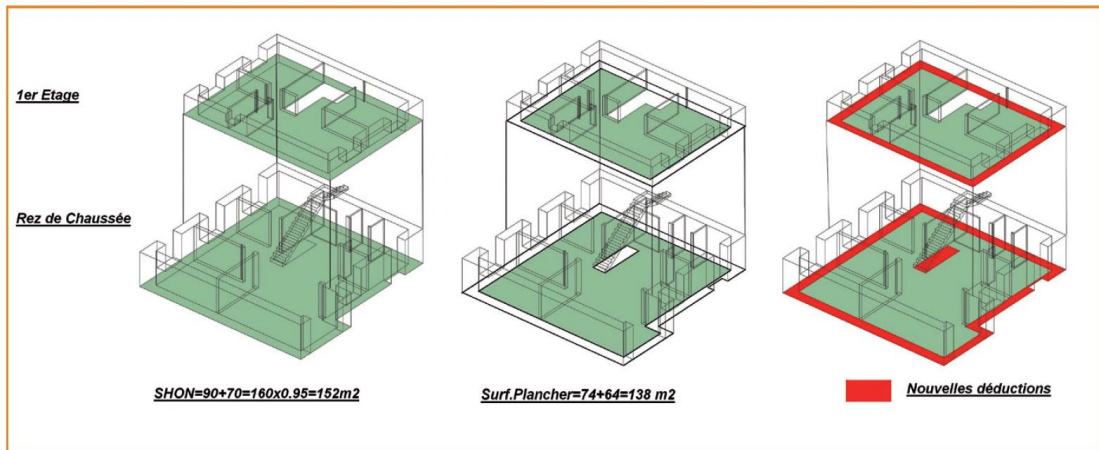
Le pignon désigne à l'origine la partie supérieure triangulaire du mur d'un bâtiment servant à donner des versants à un toit. Le mur qui comporte le pignon est appelé « mur pignon » en opposition au « mur gouttereau » qui supporte le chéneau ou la gouttière qui aboutissait généralement au réservoir d'eau en arrière de bâtisse pour usage domestique et pour le jardin. Le mur pignon est distingué par ses proportions autant que par sa forme : l'autre mur est un long-pan.



S

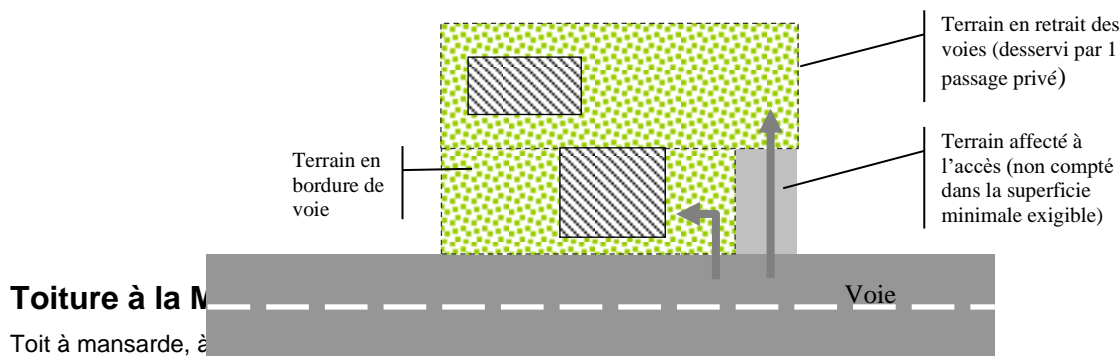
Surface de plancher :

Cette surface de plancher s'entend comme l'ensemble des surfaces de plancher des constructions closes et couvertes, comprises sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre. Ainsi, contrairement à la SHON (Surface hors œuvre nette) et à la SHOB (Surface hors œuvre brute), la surface de plancher est calculée à partir du nu intérieur des façades.



T

Terrain situé en bordure ou en retrait des voies :



U

Unité foncière :

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

V

Véranda :

Elle nécessite une autorisation préalable de la municipalité si elle a une emprise au sol inférieure à 20 m². Un permis de construire sera exigé dans le cas contraire.

Voirie :

Ensemble des voies de communication composées de la chaussée et des trottoirs.

Vues :

Il est interdit de créer des ouvertures dites "de vue" donnant sur une propriété privée contiguë et procurant à son occupant une vue sur le terrain de son voisin, à moins de respecter une certaine distance par rapport à cette propriété. En revanche, il est possible d'aménager des ouvertures dites "de jours de souffrance" laissant uniquement passer la lumière, qui doivent respecter certaines conditions.

1/ Création de "vue" : règles à respecter (Rappel du Code civil)

Vue de droite

Une distance minimale de 1,90 mètre doit être respectée entre l'ouverture (la fenêtre par exemple) et la propriété voisine si la personne qui souhaite réaliser cette ouverture a une vue directe sur le terrain de son voisin. La vue directe correspond à une personne qui se place dans l'axe de l'ouverture et regarde droit devant elle sans se pencher ni à gauche ni à droite.

La distance part de l'extérieur de l'ouverture jusqu'à la limite séparative du terrain voisin.

Dans les cas particuliers résultant de l'existence d'une terrasse ou d'un balcon, la distance se mesure entre l'extrémité extérieure du balcon ou de la terrasse et la limite séparative du fonds voisin.

Par ailleurs, lorsqu'un mur sépare les 2 terrains, la distance doit être déterminée en fonction des cas de figure suivants :

- le mur séparatif appartient à l'observateur : la distance se calcule jusqu'à la façade du mur orientée vers la propriété voisine,
- le mur appartient au voisin : la distance se mesure jusqu'à la façade du mur visible de l'ouverture,
- le mur est mitoyen : la distance se mesure jusqu'au milieu du mur.

Vue oblique

Une distance minimale de 0,60 mètre doit être respectée entre l'ouverture et la propriété voisine si la personne qui souhaite réaliser cette ouverture a une vue oblique (c'est-à-dire de côté) sur le terrain de son voisin. On tient compte d'une personne qui se place dans une direction différente de l'axe de cette vue en se penchant à droite ou à gauche.

La distance part de l'angle de l'ouverture jusqu'à la limite séparative du terrain voisin.

Si la limite est un mur, le point d'arrivée est déterminé comme pour les vues droites.

2/ Création de "jours de souffrance" : règles à respecter

La loi donne la possibilité d'aménager des "jours de souffrance", qui doivent respecter les contraintes suivantes :

- ils doivent être constitués d'un châssis fixe (non ouvrant) et de verre translucide et non transparent de façon à ne laisser passer que la lumière pour éclairer le lieu où ils sont pratiqués en interdisant le regard chez autrui, garni d'un treillis de fer,
- ils doivent être placés à 2,60 mètres au moins au-dessus du plancher en rez-de-chaussée et à 1,90 mètre au moins au-dessus du plancher en étage. Leur dimension n'est pas réglementée.
