



PLAN LOCAL D'URBANISME

LE CASTELET Saint-Aignan de Cramesnil

4.3 REGLEMENT

Modification n°2

Vu pour être annexé à la délibération du 15/12/2022

PLU approuvé le 30
janvier 2013
Modification n°1
approuvée le

Dispositions applicables par zone

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Saint Aignan de Cramesnill

Conformément à l'article R111-1 du Code de l'Urbanisme demeurent applicables les articles R111-2, R111-4, R111-15 et R111-21.

Se superposent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre des législations spécifiques.

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines « zones U » déjà urbanisées ou équipées, en zones à urbaniser « zones AU », en zones naturelles et forestières « zones N » et en zones agricoles « zones A » :

- **Les zones urbaines « U »** : elles correspondent aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter
- **Les zones à urbaniser « AU »** : elles correspondent à des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation
- **Les zones agricoles « A »** : elles correspondent aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.
- **Les zones naturelles et forestières « N »** : elles correspondent aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Le plan indique par ailleurs :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (articles R130.1 et R130.2 du Code de l'Urbanisme)
- Les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
- Les éléments du patrimoine protégés au titre de la Loi Paysage en application du paragraphe 7 de l'article L123-1-5

Nota bene : Les dispositions générales ci-dessus ainsi que les chapeaux de zone sont mentionnés à titre informatifs et n'ont pas de caractère opposable.

Dispositions applicables par zone

Dispositions particulières applicables aux **ZONES URBAINES**

ZONE U

Zone urbaine caractérisant le bourg ancien et accueillant principalement de l'habitat, des services et des activités qui en sont le complément naturel

ARTICLE U1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les implantations d'activités incompatibles avec l'habitat
- Le camping, les résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées
- Le stationnement des caravanes (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur),
- Les dépôts de ferraille, matériaux de démolition, de déchets et véhicules désaffectés
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction
- Les antennes dont la hauteur dépasse 3 mètres

ARTICLE U2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions ou installations de toute nature habitat et activités sous réserve des interdictions mentionnées à l'article 1.
- L'aménagement, l'extension et le changement de destination des bâtiments existants pour leur transformation en habitat ou activité compatible avec l'habitat
- Les installations classées compatibles avec l'habitat sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances ou de risques pour celui-ci.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- La reconstruction à l'identique des bâtiments après sinistre

ARTICLE U3 : ACCES ET VOIRIE

- Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, accessibilité aux personnes à mobilité réduite ...

ARTICLE U4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par les réseaux.

- Eau potable : Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public
- Eaux usées : Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
- Eaux pluviales : Lorsque le réseau public des eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation de ces eaux.
- Autres réseaux : Les réseaux EDF, téléphone et télédistribution doivent être réalisés prioritairement en souterrain

ARTICLE U5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non règlementé

ARTICLE U6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement de fait des constructions existantes ou à 3 mètres minimum de la limite des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile.

- Des reculs différents pourront être autorisés en bordure des rues créées au sein de groupes d'habitations lorsqu'une composition urbaine particulière le justifiera
- Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des autres voies (chemins et pistes cyclables)
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements publics nécessaires aux services d'intérêt général ainsi qu'aux cabanes de jardins de moins de 6m².

ARTICLE U7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent être implantées soit :
 - en limite séparative si leur hauteur comptée à l'égout du toit ne dépasse pas 3 mètres sauf si elles viennent s'adosser à un bâtiment existant en mitoyenneté et ce dans la limite de l'héberge du bâtiment
 - à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.
- Des reculs différents pourront être autorisés en cas d'extension de constructions existantes
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements publics nécessaires aux services d'intérêt général

ARTICLE U8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Non réglementé

ARTICLE U9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Non réglementé

ARTICLE U10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 12 mètres au faîtage
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements publics nécessaires aux services d'intérêt général

ARTICLE U11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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. »

Réhabilitation ou extension de constructions anciennes :

Aspect extérieur :

- Les matériaux traditionnels d'origine constitutifs des façades seront laissés apparents chaque fois que cela sera possible dans le respect des lieux avoisinants.
- Au cas où l'état de dégradation du matériau d'origine ne permettrait sa conservation, il pourra être recouvert, à condition que le nouveau parement soit choisi en harmonie avec la teinte de la pierre ou de l'enduit qui constitue le bâtiment existant.
- En cas d'extension, le matériau de couverture sera soit identique ou de même couleur que la toiture de la construction principale
- Pour les agrandissements de constructions existantes, le caractère original du bâtiment devra être préservé, tant au niveau des volumes que des matériaux et teintes employés.

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect :

Façade :

- Les murs de façade qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un enduit. Les couleurs à privilégier pour les bâtiments doivent s'apparenter à l'usage des constructions locales traditionnelles environnantes.

Toiture :

- Les matériaux de couverture seront identiques ou de même teinte que ceux des constructions traditionnelles voisines.
- Les extensions et les annexes pourront admettre des toitures à pente unique dont la couleur sera identique au bâtiment principal.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les vérandas.

Dans la mesure où celle-ci s'intègre de façon harmonieuse dans le paysage environnant, des dispositions différentes pourront être autorisées :

- Dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine
- Afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et l'habitat écologique
- Pour la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif

Les clôtures :

- Elles doivent présenter une unité d'aspect et de hauteur
- Les murs réalisés en matériaux non destinés à rester apparents doivent recevoir un enduit
- Les clôtures à claire voie doivent être doublées d'une haie vive inférieure à 2 mètres composées d'essences locales
- Les clôtures pleines répondant aux mêmes dispositions que les murs de façades sont autorisées sur une hauteur maximale de 2 mètres à la condition qu'elles n'apportent aucune gêne à la visibilité le long des voies ouvertes à la circulation automobile.
- Les panneaux de béton préfabriqués, plein ou évidés ne devront pas dépasser 60cm de hauteur.

Les autres bâtiments :

- Les pignons et façades doivent être composés de murs enduits, de bardages métalliques ou de bardage bois.
- Les teintes et les matériaux utilisés doivent rechercher en priorité l'intégration du bâtiment dans le paysage environnant.

ARTICLE U12 : STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. 2 Places de stationnement sont requises par logement.
- Une aire de stationnement pour les vélos sera aménagée lors de la construction d'équipements ou services collectifs

ARTICLE U13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences traditionnelles
- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement et de voirie doivent être traités en espaces verts

ARTICLE U14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Non règlementé

ZONE UX

Zone urbaine réservée aux activités artisanales, industrielles ou commerciales

UXm : secteur concerné par un risque d'affaissement minier

ARTICLE UX1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article UX2, et notamment :

- les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article UX2.
- le stationnement des caravanes.
- Les résidences mobiles de loisirs
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE UX2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- les constructions à usage artisanal, commercial ou industriel compatibles avec l'habitat
- les constructions destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements implantés dans la zone y compris les chalets.
- les activités soumises à la législation relative aux installations classées, 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 incompatibles avec celle-ci.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements publics d'intérêt général et aux activités autorisées de la zone

En secteur UXm, sont uniquement autorisées :

- Les constructions non habitables
- Les extensions limitées des constructions existantes

ARTICLE UX3 : ACCES ET VOIRIE

- les caractéristiques des voies nouvelles et les accès doivent être adaptés à la nature du projet, à l'importance du trafic prévisible et devront répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...

ARTICLE UX4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par les réseaux.

- Eau potable : Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau devra être raccordée au réseau public
- Eaux usées : Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif des constructions ou installations en conformité avec la réglementation en vigueur est autorisé.
- Eaux usées industrielles et artisanales : Conformément à l'article L1331-10 du Code la Santé Publique, « tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues.

Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux.

- Eaux pluviales : Le constructeur doit réaliser sur son terrain des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales. En l'absence de réseau, le constructeur devra réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

En outre, le constructeur réalisera à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales.

Pour les installations le nécessitant, des dispositifs de prétraitement seront imposés avant rejet des eaux pluviales.

- Autres réseaux : Les réseaux EDF, téléphone et télédistribution doivent être réalisés en souterrain

ARTICLE UX5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Non réglementé

ARTICLE UX6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées à :
 - 35m de l'axe de la RN158
 - 10 mètres minimum de la limite des voies et emprises publiques.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements publics nécessaires aux services d'intérêt général

ARTICLE UX7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- A l'intérieur de la zone, les constructions doivent être implantées à une distance de 5 mètres minimum par rapport à la limite séparative
- Par rapport à une autre zone limitrophe non séparée par une voie de circulation, toute construction doit être implantée à une distance de 10 mètres par rapport à la limite séparative.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements publics nécessaires aux services d'intérêt général

ARTICLE UX8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Non réglementé

ARTICLE UX9 : EMPRISE AU SOL

- 50% maximum

ARTICLE UX10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10 mètres
- Des hauteurs différentes peuvent être admises pour les équipements d'infrastructures lorsqu'un impératif technique le justifie.

ARTICLE UX11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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. »
- Les aménagements et extensions de bâtiments existants devront conserver le caractère du bâtiment initial en ce qui concerne l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teinte

Zone UX

- Pour les bâtiments à usage d'activité, les constructions présenteront une simplicité de volume, une unité de structure et de matériaux allant dans le sens de l'économie et d'une bonne intégration dans le paysage. Les chalets bois destinés au gardiennage sont autorisés.
- Les clôtures ne devront pas dépasser 2 mètres de hauteur maximum et seront doublées d'une haie vive.

ARTICLE UX12 : STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées

ARTICLE UX13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales
- Les espaces libres et les marges de recul en bordure des voies seront traités en espaces verts et/ou plantés
- Des rideaux d'arbres ou haies masqueront les stockages extérieurs

ARTICLE UX14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Non réglementé

Dispositions particulières applicables aux ZONES A URBANISER

Zone 1AU

Zone à vocation principale d'habitat équipée ou insuffisamment équipée destinée à être urbanisée sous forme d'opération groupée. Les opérations d'aménagement et de constructions pourront être entreprises en une ou plusieurs tranches. En cas de phasage, chacune des opérations sera programmée de telle sorte qu'elle ne compromette pas la cohérence de l'ensemble de la zone. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone demeure conditionnée à la réalisation des équipements nécessaires à son fonctionnement et à l'assurance des possibilités réelles d'alimentation en eau potable.

- 1AUe : secteur réservé à la création d'un écoquartier

ARTICLE 1AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les implantations d'activités incompatibles avec l'habitat
- Le camping, les résidences mobiles de loisirs, groupées ou isolées
- Le stationnement des caravanes (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur),
- Les dépôts de ferraille, matériaux de démolition, de déchets et véhicules désaffectés
- Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux nécessaires aux équipements publics d'intérêt général

ARTICLE 1AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions ou installations de toute nature habitat et activités sous réserve des interdictions mentionnées à l'article 1 et qu'elles répondent aux dispositions mentionnées dans l'orientation d'aménagement.
- L'aménagement, l'extension et le changement de destination des bâtiments existants pour leur transformation en habitat ou activité compatible avec l'habitat
- Les installations classées compatibles avec l'habitat sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances ou de risques pour celui-ci.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE 1AU3 : ACCES ET VOIRIE

- Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, accessibilité aux personnes à mobilité réduite...
- Lors de la création de groupements d'habitations, l'aménagement de sentes réservées aux piétons et aux cyclistes et permettant l'accès aux espaces publics ou la liaison entre quartiers devra être prévu.

ARTICLE 1AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par les réseaux.

- Eau potable : Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau devra être raccordée au réseau public
- Eaux usées : Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
- Eaux pluviales : Lorsque le réseau public des eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation de ces eaux.

En secteur 1AUe :

Zone 1AU

- Les eaux pluviales seront gérées en surface par des noues
- Autres réseaux : Les réseaux EDF, téléphone et télédistribution doivent être réalisés en souterrain

ARTICLE 1AU5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Non réglementé

ARTICLE 1AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement de fait des constructions existantes ou à 3 mètres minimum de la limite des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile.
- Des reculs différents pourront être autorisés en bordure des rues créées au sein de groupes d'habitations lorsqu'une composition urbaine particulière le justifiera.
- Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des autres voies (chemins et pistes cyclables)
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements publics nécessaires aux services d'intérêt général

ARTICLE 1AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être implantées soit :
 - en limite séparative
 - à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres.
- En limites Nord et Est de la zone, les constructions devront s'implanter conformément au recul mentionné sur le plan graphique 4.2 du PLU.

En secteur 1AUe :

- Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements publics nécessaires aux services d'intérêt général

ARTICLE 1AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Non réglementé

ARTICLE 1AU9 : EMPRISE AU SOL

- Non réglementé

ARTICLE 1AU10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 12 mètres au faîtage

ARTICLE 1AU11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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. »

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes

- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect :
- Dans la mesure du possible, l'orientation du bâtiment sera déterminée de manière à optimiser les caractéristiques bioclimatiques du terrain pour profiter des apports solaires et protéger l'habitation des vents froids.
- Les huisseries et volets bois sont privilégiés, les doubles vitrages sont obligatoires

Zone 1AU

- Les dispositifs de récupération des eaux pluviales sont conseillés et seront intégrés à l'aménagement de la parcelle.

Façade :

- Les murs de façade qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un enduit. Les couleurs à privilégier pour les bâtiments doivent s'apparenter à l'usage des constructions locales traditionnelles environnantes.

Toiture :

- Les matériaux de couverture seront identiques ou de même teinte que ceux des constructions traditionnelles voisines.
- Les extensions et annexes pourront admettre des toitures à pente unique dont la couleur sera identique au bâtiment principal.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

Dans la mesure où celle-ci s'intègre de façon harmonieuse dans le paysage environnant, des dispositions différentes pourront être autorisées :

- Dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine
- Afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et l'habitat écologique
- Pour la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif

Les clôtures :

- Les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie chromatique avec la construction principale et les clôtures environnantes (cela sera justifié au sein de la demande d'autorisation d'urbanisme afférente)
- Lorsqu'elles seront composées de matériaux non destinés à rester apparents, elles devront être recouvertes d'un enduit
- En limite de l'espace public, les clôtures seront composées soit de murs pleins, de murets surmontés de dispositifs à claire-voie ou d'un grillage doublé d'une haie végétale variée plantée d'essences locales.
- En limite de l'espace agricole et des espaces verts, les clôtures seront obligatoirement composées d'un grillage doublé d'une haie végétale variée plantée d'essences locales d'une hauteur de 2 mètres maximum.
- En fond de parcelle, les clôtures devront permettre le passage de la petite faune sauvage.

Les autres bâtiments :

- Les pignons et façades doivent être composés de murs enduits ou de bardages
- Les teintes et les matériaux utilisés doivent rechercher en priorité l'intégration du bâtiment dans le paysage environnant.

ARTICLE 1AU12 : STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques
- Une aire de stationnement pour les vélos sera aménagée lors de la construction d'équipements ou services collectifs

ARTICLE 1AU13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences traditionnelles
- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement et de voirie doivent être traités en espaces verts
- Pour les groupes d'habitations, il doit être aménagé un espace commun d'une superficie minimale de 10% de l'ensemble de l'opération (hors voirie)

ARTICLE 1AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Non réglementé

Dispositions particulières applicables aux
ZONES AGRICOLES

ZONE A

Zone agricole équipée ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Am : secteur concerné par un risque d'affaissement minier

ARTICLE A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions et installations autres que mentionnées à l'article A2 notamment :

- Toute construction non liée et non nécessaire à l'exploitation agricole, à un service ou d'intérêt collectif
- Toute rénovation, reconstruction, changement de destination ou extension de bâtiment existant pour un usage incompatible avec la vocation de la zone
- Les terrains de camping, caravanning et le stationnement isolé de caravanes (sauf sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur)
- Les résidences mobiles de loisirs
- Les carrières

ARTICLE A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'activités directement liées à l'exploitation agricole
- Les constructions à usage d'habitation si la présence de l'agriculteur est indispensable au bon fonctionnement de l'activité agricole.
- L'extension des constructions existantes liées à l'activité agricole
- Les installations et changements de destination de bâtiments existants nécessaires à la diversification des activités de l'exploitant, sous réserve que ces activités restent accessoires par rapport à l'activité agricole
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE A3 : ACCES ET VOIRIE

- Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...

ARTICLE A4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par les réseaux.

- Eau potable : Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau devra être raccordée au réseau public
- Eaux usées : Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif des constructions ou installations en conformité avec la réglementation en vigueur est autorisé.
- Eaux pluviales : Le constructeur doit réaliser sur son terrain des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales. Il proposera des dispositifs appropriés et proportionnés permettant le stockage, le traitement si nécessaire puis l'évacuation progressive des eaux pluviales provenant de son fonds (eaux de toiture, cours et autres espaces) ainsi que des eaux excédentaires contenues dans le sol, sur son fonds et/ou l'écoulement vers le réseau collecteur s'il existe. Pour les installations le nécessitant, des dispositifs de prétraitement pourront être imposés avant rejet des eaux pluviales.
- Autres réseaux : Les réseaux EDF, téléphone et télédistribution doivent être réalisés en souterrain

ARTICLE A5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Non réglementé

ARTICLE A6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions à usage d'activité doivent être implantées à au moins 10 mètres de la limite d'emprise des voies
- Les autres constructions doivent être implantées à un minimum de 5 mètres

ARTICLE A7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 3 mètres

ARTICLE A8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Non réglementé

ARTICLE A9 : EMPRISE AU SOL

- Non réglementé

ARTICLE A10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Pour les constructions à usage d'habitation : 12 mètres au point le plus haut

ARTICLE A11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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. »

Réhabilitation ou extension de constructions anciennes :

Aspect extérieur :

- Les matériaux traditionnels d'origine constitutifs des façades seront laissés apparents chaque fois que cela sera possible dans le respect des lieux avoisinants.
- Au cas où l'état de dégradation du matériau d'origine ne permettrait sa conservation, il pourra être recouvert, à condition que le nouveau parement soit choisi en harmonie avec la teinte de la pierre ou de l'enduit qui constitue le bâtiment existant.
- En cas d'extension, le matériau de couverture sera soit identique ou de même couleur que la toiture de la construction principale
- Pour les agrandissements de constructions existantes, le caractère original du bâtiment devra être préservé, tant au niveau des volumes que des matériaux et teintes employés.

Menuiseries :

- Les ouvertures nouvelles conserveront les proportions des ouvertures anciennes ou s'harmoniseront avec les ouvertures existantes.
- En cas de remplacement des menuiseries, on s'attachera à respecter la forme et les proportions des ouvertures anciennes.

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect :

Façade :

- Les murs de façade qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un enduit. Les couleurs à privilégier pour les bâtiments doivent s'apparenter à l'usage des constructions locales traditionnelles environnantes.

Zone A

Toiture :

- Les matériaux de couverture seront identiques ou de même teinte que ceux des constructions traditionnelles voisines.
- Les extensions et les annexes pourront admettre des toitures à pente unique dont la couleur sera identique au bâtiment principal.

Dans la mesure où celle-ci s'intègre de façon harmonieuse dans le paysage environnant, des dispositions différentes pourront être autorisées :

- Dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine
- Afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et l'habitat écologique
- Pour la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif

Les clôtures des constructions à usage d'habitation:

- Elles doivent présenter une unité d'aspect et de hauteur
- Les murs réalisés en matériaux non destinés à rester apparents devront recevoir un enduit
- Les clôtures à claire voie devront être doublées d'une haie vive inférieure à 2 mètres composées d'essences locales
- Les clôtures pleines répondant aux mêmes dispositions que les murs de façades sont autorisées sur une hauteur maximale de 2 mètres à la condition qu'elles n'apportent aucune gêne à la visibilité le long des voies ouvertes à la circulation automobile.

Les autres bâtiments :

- Les pignons et façades doivent être composés de murs enduits, de bardages métalliques ou de bardage bois.
- Les teintes et les matériaux utilisés doivent rechercher en priorité l'intégration du bâtiment dans le paysage environnant.

ARTICLE A12 : STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées

ARTICLE A13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales traditionnelles
- Les installations pouvant émettre des nuisances notamment esthétiques devront être entourées par une haie végétale formant écran

ARTICLE A14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Non réglementé

Dispositions particulières applicables aux ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

ZONE N

Espaces naturels et/ou zone à protéger en raison de la qualité du site, des milieux naturels, des paysages.

- Ne : secteur identifiant les équipements publics et d'intérêt collectif
 - Nj : secteur identifiant des jardins familiaux
-

ARTICLE N1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions et installations autres que mentionnées à l'article N2

ARTICLE N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone N, sont autorisés sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité des paysages et du site :

- L'aménagement, l'agrandissement mesuré et le changement de destination des bâtiments existants sous réserve de respecter l'aspect volumétrique et architectural préexistant.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

En secteur Ne :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- Les extensions des équipements existants

En secteur Nj :

- Les constructions liées au fonctionnement des jardins et d'une surface inférieure à 6m²

ARTICLE N3 : ACCES ET VOIRIE

- Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères...

ARTICLE N4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par les réseaux.

- Eau potable : Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau devra être raccordée au réseau public
- Eaux usées : Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif des constructions ou installations en conformité avec la réglementation en vigueur est autorisé.
- Eaux pluviales : Le constructeur doit réaliser sur son terrain des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales. Il proposera des dispositifs appropriés et proportionnés permettant le stockage, le traitement si nécessaire puis l'évacuation progressive des eaux pluviales provenant de son fonds (eaux de toiture, cours et autres espaces) ainsi que des eaux excédentaires contenues dans le sol, sur son fonds et/ou l'écoulement vers le réseau collecteur s'il existe. Pour les installations le nécessitant, des dispositifs de prétraitement pourront être imposés avant rejet des eaux pluviales.
- Autres réseaux : Les réseaux EDF, téléphone et télédistribution doivent être réalisés prioritairement en souterrain

ARTICLE N5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Non réglementé

ARTICLE N6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite d'emprise des autres voies.
- Des reculs différents peuvent être admis dans le cadre d'extension de bâtiments existants et de constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE N7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions annexes doivent être implantées en limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardins

ARTICLE N8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Non réglementé

ARTICLE N9 : EMPRISE AU SOL

- Non réglementé

ARTICLE N10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions de bâtiments indépendants ne pourront dépasser 12 mètres au point le plus haut
- La hauteur des extensions ne pourra dépasser la hauteur du faîtage de la construction principale.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour la construction d'équipements publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE N11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou 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. »

Réhabilitation ou extension de constructions anciennes :

Aspect extérieur :

- Les matériaux traditionnels d'origine constitutifs des façades seront laissés apparents chaque fois que cela sera possible dans le respect des lieux avoisinants.
- Au cas où l'état de dégradation du matériau d'origine ne permettrait sa conservation, il pourra être recouvert, à condition que le nouveau parement soit choisi en harmonie avec la teinte de la pierre ou de l'enduit qui constitue le bâtiment existant.
- En cas d'extension, le matériau de couverture sera soit identique ou de même couleur que la toiture de la construction principale
- Pour les agrandissements de constructions existantes, le caractère original du bâtiment devra être préservé, tant au niveau des volumes que des matériaux et teintes employés.

Menuiseries :

- Les ouvertures nouvelles conserveront les proportions des ouvertures anciennes ou s'harmoniseront avec les ouvertures existantes.
- En cas de remplacement des menuiseries, on s'attachera à respecter la forme et les proportions des ouvertures anciennes.

Les annexes

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect :

Façade :

Zone N

- Les murs de façade qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un enduit. Les couleurs à privilégier pour les bâtiments doivent s'apparenter à l'usage des constructions locales traditionnelles environnantes.

Toiture :

- Les matériaux de couverture seront identiques ou de même teinte que ceux des constructions traditionnelles voisines.
- Les extensions pourront admettre des toitures à pente unique dont la couleur sera identique au bâtiment principal.

En secteur Nj, l'utilisation des matériaux renouvelables (bois...) devra être privilégiée.

Dans la mesure où celle-ci s'intègre de façon harmonieuse dans le paysage environnant, des dispositions différentes pourront être autorisées :

- Dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine
- Afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et l'habitat écologique
- Pour la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif

Les clôtures :

- Elles doivent présenter une unité d'aspect et de hauteur
- Les murs réalisés en matériaux non destinés à rester apparents devront recevoir un enduit
- Les clôtures à claire voie devront être doublées d'une haie vive inférieure à 2 mètres composées d'essences locales
- Les clôtures pleines répondant aux mêmes dispositions que les murs de façades sont autorisées sur une hauteur maximale de 2 mètres à la condition qu'elles n'apportent aucune gêne à la visibilité le long des voies ouvertes à la circulation automobile.

Les autres bâtiments :

- Les pignons et façades doivent être composés de murs enduits, de bardages métalliques ou de bardage bois.
- Les teintes et les matériaux utilisés doivent rechercher en priorité l'intégration du bâtiment dans le paysage environnant.

ARTICLE N12 : STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées

ARTICLE N13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essences locales

ARTICLE N14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Non réglementé

ANNEXES

Emplacements réservés

(liste mise à jour après modification n°2 du PLU)

Numéro	Objet	Superficie approximative
2	Stationnement	1037 m ²
5	Chemin piétonnier	1620 m ²
7	Exutoire	435 m ²
9	Aire de jeux	1595 m ²
10	Chemin piétonnier	2185 m ²
11	Stationnement	300 m ²
12	Chemin piétonnier	650 m ²
13	Aire de covoiturage	2356 m ²
14	Chemin piétonnier	325 m ²

Essences à privilégier dans la composition des haies

Essences locales de haut jet :

- ✓ Alisier (feuillu caduc)
- ✓ Aulne glutineux (secteur humide) (feuillu caduc)
- ✓ Cassis fleur
- ✓ Charme (feuillu caduc)
- ✓ Châtaigner (feuillu caduc)
- ✓ Chêne pédonculé (feuillu caduc)
- ✓ Chêne sessile (feuillu caduc)
- ✓ Erable champêtre (feuillu caduc)
- ✓ Erable sycomore (feuillu caduc)
- ✓ Forsythia
- ✓ Frêne commun (feuillu caduc)
- ✓ Hêtre sylvestre (feuillu caduc)
- ✓ Hêtre pourpre (feuillu caduc)
- ✓ Laurier tin (floraison hivernale)
- ✓ Marronnier d'Inde (feuillu caduc)
- ✓ Merisier (feuillu caduc)
- ✓ Noyer commun (feuillu caduc)
- ✓ Photinia
- ✓ Poirier commun (feuillu caduc)
- ✓ Saule blanc (feuillu caduc)
- ✓ Sorbier domestique (Cormier) (feuillu caduc)
- ✓ Sorbier des oiseleurs (feuillu caduc)
- ✓ Tilleul à petites fleurs (feuillu caduc)
- ✓ Weigelia

Essences locales pour haies buissonnantes (taillées)

- ✓ Aubépines (feuillu caduc)
- ✓ Buis (feuillu caduc)
- ✓ Charme commun (feuillu caduc)
- ✓ Cornouiller sanguin (feuillu caduc)
- ✓ Hêtre sylvestre (feuillu caduc)
- ✓ Houx (feuillu persistant)
- ✓ If (feuillu persistant)
- ✓ Orme champêtre (feuillu caduc)
- ✓ Prunellier (feuillu caduc)

Essences locales pour haies vives - type haie bocagère

- ✓ Aubépines (feuillu caduc)
- ✓ Bourdaine (feuillu caduc)
- ✓ Cerisier (feuillu caduc)
- ✓ Charme (feuillu caduc)
- ✓ Cornouiller mâle (feuillu caduc)
- ✓ Cornouiller sanguin (feuillu caduc)
- ✓ Eglantier (feuillu caduc)

Définitions

Acrotère	Elément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture qui la masque en partie ou en totalité en constituant un rebord.
Aire de stationnement	On retient une surface moyenne de 25m ² par véhicule particulier pour le calcul de l'aire de stationnement (superficie de la place et dégagement). Les dimensions des places pour les véhicules légers sont d'une longueur minimale de 5 mètres et d'une largeur minimale de 2.30 mètres.
Alignement	L'alignement correspond à la limite entre une unité foncière et une voie. L'alignement de fait est constitué d'un ensemble de constructions implantées de façon homogène en retrait de l'alignement existant ou projeté.
Annexes	Sont considérés comme annexes, les locaux secondaires attenants ou non du bâtiment principal, constituant des dépendances tels que réserves; remises, garages...
COS	Coefficient d'Occupation du Sol : c'est le rapport de la surface hors œuvre nette de plancher maximale susceptible d'être réalisée sur un terrain.
Emplacement réservé	Emplacement destiné à accueillir des voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général ainsi que des espaces verts. Le régime juridique est organisé par les dispositions de l'article L123-17 du Code de l'Urbanisme qui prévoit notamment un droit de délaissement au propriétaire.
Emprise au sol	L'emprise au sol est la surface de base de la ou des constructions, mesurée au niveau du sol. Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de l'emprise au sol à la surface de terrain prise pour référence.
Emprise publique	Le terme emprise désigne la limite entre la propriété privée et selon les cas : <ul style="list-style-type: none">- le domaine public ou l'alignement déterminé par un plan général d'alignement- un chemin rural ou un chemin d'exploitation- un emplacement réservé prévu pour la création d'une voie, d'un cheminement ou d'un élargissement.
Enseigne drapeau	Enseigne perpendiculaire à la façade
Équipement public	Constituent des équipements publics les ouvrages d'infrastructure ou de superstructure nécessaires à l'exploitation des services publics. Entrent également dans cette catégorie les équipements collectifs à vocation sanitaire, sociale ou éducative, même exploités par une personne privée.
Hauteur l'égout de toiture	Elle correspond à la dimension verticale de la façade prise depuis le sol naturel jusqu'à la gouttière ou la sablière pour les façades surmontées d'une toiture à pente.
Hauteur	La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux, appelé niveau de référence, jusqu'au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.
Installation classée	Les installations classées pour la protection de l'environnement sont définies et régies par la loi du 19 juillet 1976. Selon la nature de l'activité, elles sont soumises à déclaration ou autorisation en fonction d'une nomenclature établie par décret en Conseil d'Etat.
Limite séparative	Limite autre que l'alignement séparant une propriété de la propriété voisine
Marge de recul	Retrait imposé aux constructions à édifier en bordure d'une voie publique ou privée. Sa largeur se mesure depuis l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan et jusqu'au mur de façade.

Retrait	<p>Espace situé entre une construction et la limite séparative. Sa largeur L est constituée par la mesure de l'horizontale du nu de la façade du bâtiment considéré (saillies exclues) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.</p> <p>Pour les façades avec décrochement, les retraits sont calculés en fonction de la hauteur respective de chacun des décrochements.</p>
Saillie	<p>Partie d'ouvrage en avant du nu d'une façade</p>
Surface de Plancher	<p>La surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment (art L.112-1 du Code de l'Urbanisme)</p>
Voie privée	<p>Voie ouverte à la circulation générale desservant, à partie d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie.</p>