

EPREVILLE PRES LE NEUBOURG

PLAN LOCAL D'URBANISME

1^{ère} modification du PLU

Pièce 4 - Règlement



CALDEA

Géomètres-Experts D.P.L.G.

Agence Eure

60A rue République – BP 57

27110 Le Neubourg

tél. : 02 32 35 10 88

fax : 02 32 35 50 21

Agence Seine maritime

27 cours Carnot – BP 90241

76502 Elbeuf

tél. : 02 35 05 59 60

fax : 02 35 33 60 44

Permanence

177 Grande Rue – BP 6

27520 Bourgtheroulde-Infreville

tél. : 02 35 77 04 16

fax : 02 35 77 07 45

Approbation du P.L.U. le :
21 février 2011
Modification du P.L.U.
prescrite le

Enquête publique sur
le projet de PLU:

du : 28 AOUT 2017
au : 28 SEP. 2017

modification du P.L.U.
approuvée par délibération
du conseil municipal du :

- 14 JAN. 2018

CACHET DE LA MAIRIE



SIGNATURE

Le maire -
Sebastien Pison

SOMMAIRE

<u>TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES</u>	p.2
<u>TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u>	p 6
Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone UA	p 7
Chapitre 2 Dispositions applicables à la zone UZ	p 13
<u>TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</u>	p 19
Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone 1AU	p 20
Chapitre 2 Dispositions applicables à la zone 2AU	p 27
Chapitre 3 Dispositions applicables à la zone 2AUz	p 29
<u>TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</u>	p 31
Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone A	p 32
<u>TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</u>	p 37
Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone N	p 38
<u>ANNEXE : GLOSSAIRE</u>	p 43

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

NOTA : les modifications apportées figurent en gras souligné dans le présent règlement

Chapitre 1^{er} : Champ d'application territorial

Le règlement est établi conformément aux articles R 123.1 et suivants du Code de l'Urbanisme, et fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan.

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal.

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme et avec leurs documents graphiques.

Chapitre 2 : Portée du règlement à l'égard des autres législations ou réglementations relatives à l'occupation des sols

Article 1 : Règles nationales d'urbanisme applicables

Les dispositions du présent règlement se substituent aux articles R 111 et suivants du Code de l'Urbanisme. En revanche, **sont et demeurent applicables au territoire communal les articles R 111-2, R 111-4, R 111-14.2, R 111-15, R 111-21**, qui sont rappelés ici :

CODE DE L'URBANISME (Partie Réglementaire - Décrets en Conseil d'Etat)

Source <http://www.legifrance.gouv.fr>. Mise à jour du 18.10.2006

Article R 111-2 (Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 en vigueur le 1^{er} avril 1976), (Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 2 Journal Officiel du 13 octobre 1998).

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 ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R 111-4 (Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1^{er} avril 1976), (Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1^{er} janvier 1978), (Décret n° 99-266 du 1^{er} avril 1999 art. 1 Journal Officiel du 9 avril 1999)

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.

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

Article R 111-14-2 (inséré par Décret n° 77-1141 du 12 octobre 1977 Journal Officiel du 13 octobre 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n. 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R 111-15 (Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976), (Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978), (Décret n° 83-812 du 9 septembre 1983 art. 10 Journal Officiel du 11 septembre 1983 date d'entrée en vigueur 1 octobre 1983), (Décret n° 86-984 du 19 août 1986 art. 7 I Journal Officiel du 27 août 1986), (Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 5 Journal Officiel du 13 octobre 1998)

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvées avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122-22.

Article R 111-21 (Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976), (Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)

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.

Article 2 : Servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique s'appliquent y compris sur un territoire couvert par un document d'urbanisme. Elles sont répertoriées dans une pièce spécifique du présent dossier.

Article 3 : Droit de préemption urbain

Les communes dotées d'un plan local d'urbanisme peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan ou par un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé en application de l'article L 313-1, lorsqu'il n'a pas été créé de zone d'aménagement différé ou de périmètre provisoire de zone d'aménagement différé sur ces territoires.

Article 4 : Desserte par les réseaux

En référence à l'article L 111.4 du Code de l'Urbanisme, inséré par Ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 article 2 Journal Officiel du 9 décembre 2005 en vigueur au plus tard le 1er juillet 2007 :

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

Article 5 : Adaptations mineures

Dans chaque zone définie par le PLU, des adaptations mineures des articles 3 à 13 du présent règlement peuvent être consenties lorsqu'elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles sont alors accordées par décision motivée de l'autorité compétente.

Article 6 : Lotissements existants à la date d'approbation du PLU

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au bout de 10 ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir dans les communes où un PLU a été approuvé, le présent règlement se substituant alors à ces règles. Toutefois, à la demande des co-lotis, ces règles peuvent être maintenues. La liste des lotissements dont les règles ont été maintenues est reportée en annexe du PLU.

La commune n'est pas concernée par cette disposition à ce jour.

Article 7 : principe de spécificité

Les règles d'urbanisme établies par le présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre d'autres législations dont certaines sont par ailleurs mentionnées dans les différentes pièces du PLU : servitudes d'utilité publique, code rural, code de l'environnement, règlement sanitaire départemental, etc.

Chapitre 3 : Division du territoire en zones

Le plan local d'urbanisme divise le territoire en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles. Les caractères et vocations de chaque zone sont définis en tête du chapitre qui lui correspond.

Les zones sont reportées au plan de zonage du présent dossier.

Le plan de zonage comporte aussi :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts,
- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des articles L 130-1 et L 130-2 du Code de l'Urbanisme,
- L'emprise des secteurs exposés à des risques d'effondrement liés à la présence de cavités souterraines,
- Les sites identifiés par le PLU en application du 7^oalinéa de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme,
- Les secteurs soumis à des conditions d'implantation spécifiques.

Chapitre 4 : Rappels

1) Certaines installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue à l'article L 442-1 du Code de l'Urbanisme.

2) Les défrichements et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, en application de l'article L 311-3 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

3) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à l'autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan, en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

4) Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépultures anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au Maire de la commune qui doit la transmettre sans délai au Préfet. Celui-ci avise le Ministre des affaires culturelles ou son représentant qualifié dans le département.

5) Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable dans la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard, sauf dans le cas où une disposition spécifique prévue dans le règlement régit ce cas de figure.

6) En référence à l'article L 111.3 de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

7) L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

Chapitre 5 : Destination des constructions : définitions

9 types de destination figurent dans les formulaires de demande de permis de construire

1. Habitation

Les constructions à destination d'habitation regroupent tous les bâtiments d'habitation, quels que soient leur catégorie, leur financement, leur constructeur.

2. Hébergement hôtelier

Le régime hôtelier de certaines constructions confère à ces dernières une destination fondamentalement différente, une fonction spécifique qu'il est possible de distinguer du bâtiment d'habitation, quelle que soit la forme de l'hébergement. Cette disposition peut être identifiée lors du permis de construire. La transformation ultérieure du bâtiment hôtelier, si elle s'accompagne de travaux, est soumise à permis de construire puisqu'elle en change la destination.

3. Equipements collectifs

Constituent des équipements collectifs les constructions et installations d'infrastructure ou de superstructure liées à l'exploitation des services publics.

Entrent également dans cette catégorie les équipements d'intérêt collectif, même exploités par une personne privée, tels que les institutions médico-sociales et établissements d'enseignement, de recherche ou de formation. Selon les dispositions du règlement (dispositions générales et particulières), ces équipements d'intérêt collectif pourront être exonérés de certaines règles notamment de hauteur d'emprise au sol ou de coefficient d'occupation des sols.

4. Commerce et artisanat

Les constructions à destination de commerce regroupent les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de services.

L'artisanat correspond à l'ensemble des activités de production, de réparation, de transformation ou de prestation de services qui sont exercées par un entrepreneur pour son propre compte.

Ces activités sont répertoriées en quatre grandes catégories :

Alimentation ; Services ; Production ; Bâtiment

De plus, l'entreprise « artisanale » ne doit pas employer plus de dix salariés lors de l'immatriculation (dans certaines conditions, ce nombre peut être porté au-delà de dix salariés, sans limitation de durée). (source : chambre des métiers de l'Eure – 2005)

5. Bureaux et services

Les bureaux correspondent aux locaux où sont effectuées des tâches administratives et de gestion, dans le cadre de l'administration, des organismes financiers et des assurances, des services aux particuliers et aux entreprises, des sièges sociaux et autres services non directement productifs des entreprises.

Ce groupe recouvre partiellement d'autres catégories (activités industrielles, artisanales et commerciales par exemple).

6. Constructions à destination industrielle

Les industries regroupent l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail et de capital.

Elles recoupent très souvent la notion d'installations classées pour la protection de l'environnement.

7. Entrepôts

Les constructions à destination d'entrepôts correspondent aux bâtiments dans lesquels les stocks sont conservés.

8. Stationnement

Il s'agit des parcs de stationnement en silo ou en souterrain.

9. Constructions agricoles

Sont considérées les constructions et installations liées à l'exercice des activités agricoles, lesquelles sont définies à l'article L 311.1 du Code Rural.

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.

Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.

Chapitre 6 : Procédures

1. Archéologie préventive

Lorsque la présence de vestiges archéologiques est présumée, les constructions et installations de toute nature pourront être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

TITRE 2

DIPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA est référencée au plan par l'indice UA et délimitée par des tirets longs.

Caractère de la zone UA :

Cette zone recouvre les parties du territoire communal constituées du bourg ancien du Village, ainsi que leurs récentes extensions. Il s'agit de pérenniser la vocation actuelle de cette zone à vocation principale d'habitat, qui regroupe l'ensemble des services et équipements de proximité et accueille des activités compatibles. La zone UA peut encore être densifiée en admettant quelques constructions nouvelles.

Article UA1 : Types d'occupations ou d'utilisations du sol interdits

Les constructions et installations à usage d'activité industrielle ou agricole.

Les installations classées visées par l'article 1 de la loi n°76.663 du 19 juillet 1976, sauf celles visées à l'article UA2.

L'ouverture de carrières.

Les installations et travaux divers, sauf ceux visés à l'article UA2.

Les accueils temporaires et de loisirs, à savoir :

- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et de caravanes ;
- Le stationnement des caravanes et de mobil-homes ;
- L'installation d'habitations légères de loisirs ;
- Les parcs résidentiels de loisirs et les parcs de loisirs.

Le comblement des mares nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales est interdit, notamment le comblement des mares repérées au plan de zonage par une trame spécifique.

Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, huiles de vidanges, etc.

Les constructions avec sous-sol dans les zones identifiées au PLU comme zones humides.

Article UA2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions spéciales

Les constructions et installations nécessaires à l'installation et l'aménagement des voies et réseaux (eau potable, électricité, assainissement, voirie, gaz, traitement des eaux pluviales, aménagements routiers...) sous réserve de s'intégrer dans l'environnement et d'être compatibles avec le caractère de la zone. Certains des articles UA3 à UA13 pourront alors ne pas être appliqués.

Les occupations et utilisations du sol à usage d'artisanat, de commerce, d'entrepôt, de bureaux et de service, leurs extensions et annexes, sous réserve de compatibilité avec la vocation principale de la zone, n'engendrant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat environnant (notamment sonores, olfactives, d'entrepôts,...) et ne dépassant pas :

- 300 m² de Surface de plancher.

Les installations classées à usage d'activité soumises à déclaration préalable, conformes à la législation en vigueur les concernant, sous réserve des dispositions cumulatives suivantes :

- être compatibles avec la vocation de la zone à caractère principale d'habitat
- qui ne présentent pas de grands dangers ou gênes pour le voisinage et l'environnement.
- que des dispositions particulières soient prises pour limiter tout risque d'incendie et en éviter la propagation.

L'extension et la modification des installations classées, à condition :

- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et des nuisances ;
- que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant.

Le changement de destination des bâtiments existants ainsi que leur réhabilitation, sous réserve d'un usage compatible avec le caractère de la zone.

Les aires de jeux et de sports et les aires permanentes de stationnement, sous réserve d'être lié à un service public et de ne pas présenter de nuisances incompatibles avec l'habitat environnant.

Les exhaussements et affouillements, à condition qu'ils répondent à des nécessités de régulation du ruissellement ou techniquement nécessaires pour l'assise des constructions ou installations.

Les conteneurs à déchets sous réserve de faire l'objet d'un traitement paysager afin de le rendre non visible depuis la voirie et des propriétés voisines.

Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence de ce risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes.

Dans les secteurs où la présence de cavités est suspectée, le pétitionnaire devra s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées.

Article UA3 : Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Toute opération d'urbanisation, de quelque nature qu'elle soit, doit permettre par l'implantation de voiries internes l'accès aux terrains qui, par le fait de cette opération, ne présenteraient plus d'accès automobile direct sur les voies publiques.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Les voies nouvelles créées doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, en particulier lorsque les conditions de visibilité ne sont pas suffisantes (exemples : sortie de garage ne présentant pas de condition de visibilité suffisante, pose d'un portail selon un retrait insuffisant pour permettre l'arrêt ou le stationnement en dehors des voies et espaces publics, etc.)

Lors de l'édification d'une construction neuve, en cas de pose d'un portail, il est exigé un retrait d'au moins 4 mètres de la limite d'emprise des voies pour les constructions à usage d'habitation.

Lors du remplacement d'un portail existant, il pourra éventuellement être implanté sur le même alignement que l'ancien.

Article UA4 : Desserte par les réseaux

Eau et Electricité :

Toute construction projetée, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimentée en eau et électricité dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées.

Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire.

Desserte en eau industrielle

Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par le réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression ou par des dispositifs techniques permettant d'y suppléer et ayant reçu l'agrément des services compétents.

Assainissement - Eaux usées

L'assainissement individuel est la règle sur la commune. Cet assainissement doit être réalisé conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande de permis de construire.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents dans les fossés et cours d'eau est interdite.

Eaux résiduaires industrielles

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

Assainissement Eaux pluviales :

Le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales (conformément à l'article 641 du Code Civil), en privilégiant l'infiltration à la parcelle, pour les constructions neuves. L'infiltration à la parcelle est la règle.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans le cas de réalisation d'opérations d'aménagement ou groupe de constructions, des aménagements tels qu'un bassin de rétention ou tout autre dispositif devront être réalisés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués de la propriété. En particulier, il y a lieu de prévoir :

- des fossés destinés à la récupération des eaux pluviales et à leur évacuation ;
- des équipements et ouvrages permettant de réguler le débit des eaux de ruissellement et de les traiter avant rejet (tels : structures-réservoirs pour les parcs de stationnement, chaussées et aires de services ; enrobé drainant, couche poreuse, matériau réservoir de type ballast sur géomembrane étanche par exemple ; cunette infiltrante ; bassin de retenue principal et bassins intermédiaires chaque fois que la surface à aménager ne réserve pas suffisamment de surface poreuse)
- la récupération des eaux de ruissellement issues des chaussées, toitures et bâtiments qui devront faire l'objet d'un traitement particulier (exemple ; décanteur, déshuileur)

Electricité et téléphone :

Les branchements électriques, téléphoniques et numériques doivent être enterrés.

En cas de création de lotissements ou d'ensembles groupés, à usage d'habitation ou d'activités, les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain.

Article UA5 - Caractéristique des terrains

Pas de prescription particulière.

Article UA6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées selon un retrait d'au moins cinq mètres par rapport à la limite d'emprise des voies et chemins.

Ces prescriptions peuvent ne pas être appliquées aux extensions, aménagements, réhabilitations ou transformations des bâtiments existants au moment de l'approbation du PLU. Cette disposition vise notamment les immeubles qui, par leur qualité architecturale ou patrimoniale, leur destination actuelle ou tout autre motif, méritent d'être conservés.

Elles peuvent également s'appliquer à la construction d'annexes à la construction principale qui peuvent être édifiées à l'alignement mais uniquement lorsqu'il existe déjà un accès existant à la propriété, déjà aménagé en retrait de 5m de l'alignement

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

Les constructions seront implantées soit avec un retrait minimum de 3 mètres, soit sur limite.

Pour les abris de jardin ou les annexes de moins de 20m² de surface plancher, une implantation à une distance inférieure à 3m pourra être autorisée.

Malgré les dispositions précédentes, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants au moment de l'approbation du PLU et ne respectant pas déjà ces règles d'implantation peuvent être autorisées. Cette disposition vise notamment les immeubles qui, par leur qualité architecturale ou patrimoniale, leur destination actuelle ou tout autre motif, méritent d'être conservés.

Article UA8 : Implantation des constructions sur une même propriété

Pas de prescription particulière.

Article UA9 : Emprise des constructions

Pour les constructions à usage d'habitation, l'emprise au sol de la construction principale ne dépassera pas 20% de la superficie du terrain.

L'emprise au sol des entrepôts et bâtiments à usage de commerce et d'activité ne dépassera pas 300 m².

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les autres constructions.

Article UA10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 2 niveaux habitables, soit R+combles, et 9.00 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel.

La hauteur des autres bâtiments est limitée à 9.00 mètres, à l'exception des bâtiments d'intérêt collectif pour lesquels il n'est pas fixé de prescriptions.

Cette limitation de hauteur ne s'applique pas à la reconstruction après sinistre, l'aménagement, la transformation, la réhabilitation ou l'extension mesurée des constructions existantes à l'approbation du PLU qui ne respecteraient pas ces règles.

La dalle du rez-de-chaussée sera située au minimum à la cote la plus haute fixée :

- Soit à 20 cm minimum au dessus du niveau de la route. Le point de référence est le niveau le plus défavorable au droit de la construction.
- Soit à 20 cm minimum au-dessus du terrain naturel.

Cette restriction pourra ne pas s'appliquer aux extensions des constructions existantes inférieures ou égales à 40m².

Des prescriptions particulières seront à prendre dans le cas de constructions en zone humide quant à la hauteur de la dalle du Rdc.

Article UA11 : Aspect extérieur des constructions

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et par le site ; elles doivent présenter une unité d'aspect, de matériaux, de forme et de percements.

Le choix des couleurs se rapprochera des couleurs et matériaux extraits localement et s'inscrira dans le paysage. Les couleurs « criardes » sont proscrites.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, parpaings...) doivent être recouverts d'un enduit ou d'un parement sur leur face extérieure.

Les constructions à ossature bois sont autorisées.

Les matériaux et couleurs de façade et de toiture d'un bâtiment devront présenter une harmonie générale.

Les buttes artificielles et la modification excessive de terrains sont interdites.

Pour les constructions à usage d'habitation

Les constructions doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera supérieure ou égale à 35°.

Il pourra éventuellement être autorisé les toitures à 4 pans pour les constructions principales mais uniquement dans le cas d'une architecture de toiture présentant des pentes des croupes supérieur à 45° ou des toitures à queue de geai.

Les couvertures à 2 et 4 pans présentant une pente inférieure à 35° sont autorisées uniquement pour les extensions et les bâtiments annexes (annexes, garages, etc...) à la construction principale ou à un mur.

Les belvédères (en pavillon ou en terrasse) sont autorisés dès lors qu'ils sont intégrés à la construction principale. Sauf à couvrir l'intégralité du dernier niveau de la construction principale quand ils sont en terrasse, les belvédères ne dépasseront pas 20% de la superficie de la construction principale.

Les toitures terrasses sont autorisées. Les matériaux de couverture autorisés sont la tuile plate mécanique, la tuile plate petit moule, l'ardoise naturelle, le chaume, le zinc et les matériaux similaires d'aspect, de forme et de couleur.

La hauteur des soubassements est limitée à 80 cm.

Les garages en sous-sol sont vivement déconseillés et interdits en zones humides.

Les citernes à combustible ne seront pas visibles depuis l'espace public, sauf impossibilité technique. Dans tous les cas, leur intégration paysagère doit être assurée.

Pour les constructions à usage d'activité et les annexes non contiguës aux habitations

Hormis pour les abris de jardin occupant une emprise au sol de moins de 20m²,

Les constructions doivent comporter :

- Soit une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera supérieure ou égale à 25°
- Soit une toiture monopente. Soit une toiture terrasse,

Les matériaux et couleurs de couverture seront :

- en harmonie avec la construction principale pour les annexes aux habitations,
- des matériaux non brillants, de couleur tuile ou ardoise pour les bâtiments d'activité et les entrepôts.

La hauteur des soubassements est limitée à 80 cm.

Les abris de jardins et les caravanes stockées en plein air ne seront pas visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité, elles feront l'objet d'une intégration paysagère.

Pour les vérandas : Les vérandas sont autorisées sous réserve qu'elles s'intègrent à l'environnement.

Clôtures :

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les plaques de béton aveugles sont interdites en limite avec le domaine public

Les clôtures autorisées sont :

- soit des clôtures végétales composées d'essences locales, doublées ou non d'un grillage, éventuellement avec poteaux.
- Soit de murs enduits de couleur en cohérence des matériaux employés pour la construction principale et l'aspect des clôtures environnantes
- soit des clôtures en bois ajouré.
- soit des clôtures minérales (« murs bahuts »), surmontés ou non d'un grillage ou autre dispositif à claire-voie, à l'exception des panneaux de béton évidés. Dans ce cas, la composition sera en cohérence des matériaux employés pour la construction principale et l'aspect des clôtures environnantes.

Dans tous les cas la hauteur des clôtures et des haies sera d'une hauteur maximale de 1 m 80, sauf pour les murs d'architecture traditionnelle (mur en bauge, briques,...)

Ces dispositions relatives aux clôtures ne s'appliqueront pas aux espaces affectés au service public

Article UA12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules et engins correspondant aux besoins des constructions et installations doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 4 mètres par 3 mètres.

En outre :

- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places par logement qui pourront être pris dans le retrait du portail.
- Pour les hôtels et restaurants, il est exigé une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant et une place par chambre. Pour les établissements qui abritent simultanément ces deux activités, le nombre pris en compte est le plus élevé des deux.
- Pour les constructions à vocation artisanale, d'entrepôt ou de bureaux ou services créant plus de dix emplois, il est exigé une place de stationnement pour 1.5 emploi.
- Pour les constructions à usage commercial d'une superficie de vente supérieure à 200 m², il est exigé une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente
- Pour les autres constructions et installations, notamment à usage de bureaux, d'activités ou de services, les surfaces destinées aux aires de stationnement seront déterminées en fonction des caractéristiques propres à chaque établissement, compte tenu notamment de leur surface de plancher, de la nature des activités exercées, du nombre de personnes pouvant être reçues, de l'effectif du personnel, du nombre de véhicules de service.

Article UA13 : Espaces libres et plantations

10 % de la superficie du terrain devront être aménagés en espaces verts plantés liés à une composition paysagère cohérente avec les caractéristiques paysagères, bâties et urbaines dans lesquelles le projet s'insère (exemple : alternance de hauteurs, de plantations éparses ou en bosquets...).

Les parties de parcelles situées entre la façade des constructions nouvelles et la limite de la voie publique ou privée qui les borde peuvent être traitées en espaces verts, parking, terrasse, etc... mais doivent faire l'objet d'un aménagement paysager conçu en rapport avec le caractère de la voie qui les borde.

En cas de clôture végétale, les plantations devront être choisies parmi les essences locales. On notera notamment que le thuya et le laurier palme sont interdits.

En bordure des zones A (zone agricole) et N (naturelle), une attention particulière devra être portée à la qualité du traitement paysager, notamment pour les espaces visibles depuis les RD133 et RD 24.

Les éléments repérés au titre de l'article L.123-1 7° par une trame spécifique au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme, et doivent impérativement être remplacés lorsque l'état de certains sujets le nécessite (taille chétive, sujets morts,...)

Les parcs de stationnement publics ou privés à l'air libre, d'une capacité de stockage supérieure à 20 véhicules doivent comporter un espace vert qui ne doit pas être inférieure à 15 % de la superficie totale du parc.

Article UA14 : COS

Non réglementé

Article UA15 : Performance énergétique et environnementale

Les constructions ou ouvrages qui ne respectent pas le caractère général des règles des articles précédents, lorsque le recours à des techniques nouvelles ou à des matériaux nouveaux (constructions Haute qualité Environnementale, constructions écologiques et bioclimatiques, à basse ou très basse énergie, à énergie passive, à énergie positive, ou à énergie renouvelable) le justifie, pourront être autorisées sous réserve de leur bonne intégration architecturale et paysagère.

Article UA16 : Réseaux de communication électronique

Pour toute nouvelle construction un fourreau 42/45 rigide devra être installé entre l'habitation et le domaine public.

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

La zone UZ est référencée au plan par l'indice UZ et délimitée par des tirets longs. Elle comprend un secteur UZa.

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone UZ correspond à l'entrée nord du Village par la RD133, la zone UZa correspond au terrain rattaché au silo à grains situé en entrée sud du village par la RD133.

UZ1 : Types d'occupations ou d'utilisations du sol interdits

Les constructions et installations à usage agricole.

L'ouverture de carrières et sites d'extraction.

Les installations et travaux divers, sauf ceux visés à l'article UZ2.

Les aires de jeux et de sports.

Les accueils temporaires et de loisirs, à savoir : les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et de caravanes, le stationnement des caravanes et de mobil-homes, l'installation d'habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs et les parcs de loisirs.

Le comblement des mares nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales.

UZ2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions spéciales

Les constructions et installations nécessaires à l'installation et l'aménagement des voies et réseaux (eau potable, électricité, assainissement, voirie, gaz, traitement des eaux pluviales, aménagements routiers...), sous réserve de s'intégrer dans l'environnement et d'être compatibles avec le caractère de la zone. Certains des articles UZ3 à UZ13 pourront alors ne pas être appliqués.

Les constructions à usage industriel, d'activités, services, bureaux ou commerce sous réserve de ne pas dépasser 300m² de surface de plancher, leurs annexes et extensions, sous réserve de compatibilité avec les zones d'habitat voisines.

Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et annexes sous réserve d'un lien direct et nécessaire avec l'activité en place.

Les entrepôts et leurs extensions, sous réserve de compatibilité avec les zones d'habitat voisines.

Les dépôts de véhicules roulants, à condition qu'ils soient en lien avec une activité en place et qu'ils ne présentent pas de gêne pour la circulation.

Les autres dépôts, à condition qu'ils soient en lien avec une activité autorisée dans la zone

L'extension et la modification des installations classées, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et des nuisances et que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant.

Le changement de destination des bâtiments existants ainsi que leur réhabilitation, sous réserve d'un usage compatible avec le caractère de la zone, tel que précisé aux alinéas précédents.

Les aires permanentes de stationnement à condition qu'elles soient ouvertes au public.

Les exhaussements et affouillements, à condition qu'ils répondent à des nécessités de régulation du ruissellement ou techniquement nécessaires pour l'assise des constructions ou installations.

Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence de ce risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes.

Dans les secteurs où la présence de cavités est suspectée, le pétitionnaire devra s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées.

En Uza , l'extension du silo et de ses annexes.

Article UZ3 : Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Toute opération d'urbanisation de quelque nature qu'elle soit, doit permettre par l'implantation de voiries internes l'accès aux terrains qui, par le fait de cette opération, ne présenteraient plus d'accès automobile direct sur les voies publiques.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Aucun nouvel accès direct n'est autorisé sur les voies départementales.

Les voies nouvelles créées doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, en particulier lorsque les conditions de visibilité ne sont pas suffisantes (exemples : sortie de garage ne présentant pas de condition de visibilité suffisante, pose d'un portail selon un retrait insuffisant pour permettre l'arrêt ou le stationnement en dehors des voies et espaces publics, etc.)

En cas de pose d'un portail, il est exigé un retrait d'au moins 4 mètres de la limite d'emprise des voies.

Article UZ4 : Desserte par les réseaux

Eau et Electricité :

Toute construction projetée, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimentée en eau et électricité dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées.

Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire.

Tout lotissement doit être desservi par un réseau interne de distribution d'eau potable sous pression et un réseau de distribution d'électricité.

Desserte en eau industrielle

Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par le réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression ou par des dispositifs techniques permettant d'y suppléer et ayant reçu l'agrément des services compétents.

Assainissement - Eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement existant en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).
- Tout lotissement ou groupe de constructions doit être desservi par un réseau interne d'assainissement raccordé au réseau d'assainissement public existant en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).
- Le réseau interne d'assainissement des eaux usées de tout lotissement doit faire l'objet d'essais de réception, inspection télévisée, essais d'étanchéité (air et/ou eau) et tests de compactage.
- En l'absence de réseau d'assainissement public au moment de la demande du pétitionnaire, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement individuels, conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande du permis de construire. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé, en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire). Les intéressés seront, dès la fin de la réalisation, tenus de se brancher dans les meilleurs délais, délai qui ne devra pas être supérieur à deux ans, à leurs propres frais, sur ce réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

Eaux résiduaires industrielles

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

Assainissement Eaux pluviales

Le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales (conformément à l'article 641 du Code Civil).

L'infiltration à la parcelle est la règle, cependant lorsque le réseau existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans ce réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans le cas de réalisation de lotissements ou groupe de constructions, des aménagements tels qu'un bassin de rétention ou tout autre dispositif devront être réalisés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués de la propriété. En particulier, il y a lieu de prévoir :

- des fossés destinés à la récupération des eaux pluviales et à leur évacuation ;
- des équipements et ouvrages permettant de réguler le débit des eaux de ruissellement et de les traiter avant rejet (tels : structures-réservoirs pour les parcs de stationnement, chaussées et aires de services ; enrobé drainant, couche poreuse, matériau réservoir de type ballast sur géomembrane étanche par exemple ; cunette infiltrante ; bassin de retenue principal et bassins intermédiaires chaque fois que la surface à aménager ne réserve pas suffisamment de surface poreuse)
- la récupération des eaux de ruissellement issues des chaussées, toitures et bâtiments qui devront faire l'objet d'un traitement particulier (exemple ; décanteur, déshuileur)

Electricité et téléphone :

Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés.

En cas de création de lotissements ou d'ensembles groupés, les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain.

Article UZ5 – Caractéristique des terrains

Pas de prescription particulière.

Article UZ6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées selon un recul d'au moins 5 mètres des voies.

Ces prescriptions peuvent ne pas être appliquées aux extensions, aménagements et transformations des bâtiments existants au moment de l'approbation du PLU, si elles n'ont pas pour effet de rapprocher l'ensemble de la voie publique.

Article UZ7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Malgré les dispositions précédentes, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants au moment de l'approbation du PLU et ne respectant pas déjà ces règles d'implantation peuvent être autorisées, si elles n'ont pas pour effet de rapprocher l'ensemble des limites séparatives.

Article UZ8 : Implantation des constructions sur une même propriété

Pas de prescription particulière.

Article UZ9 : Emprise des constructions

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50% de la superficie du terrain (annexes et extensions comprises).

Article UZ10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 2 niveaux habitables, soit R+1, et 9 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel.

La hauteur des autres bâtiments est limitée à 12 mètres, sauf exception par nature (exemple : cheminée)

Cette limitation de hauteur ne s'applique pas à la reconstruction après sinistre, l'aménagement, la transformation, la réhabilitation ou l'extension mesurée des constructions existantes à l'approbation du PLU qui ne respecteraient pas ces règles.

La dalle du rez-de-chaussée sera située au minimum à la cote la plus haute fixée :

- Soit à 20 cm minimum au dessus du niveau de la route. Le point de référence est le niveau le plus défavorable au droit de la construction.
- Soit à 20 cm minimum au dessus du terrain naturel.

Article UZ11 : Aspect extérieur des constructions

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et par le site ; elles doivent présenter une unité d'aspect, de matériaux, de forme et de percements.

Le choix des couleurs se rapprochera des couleurs et matériaux extraits localement et s'inscrira dans le paysage. Les couleurs « criardes » sont proscrites

Les constructions à ossature bois sont autorisées.

Les matériaux et couleurs de façade et de toiture d'un bâtiment devront présenter une harmonie générale.

Les buttes artificielles et la modification excessive de terrains sont interdites.

Pour les constructions à usage d'habitation

Les constructions doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera supérieure ou égale à 35°.

Il pourra éventuellement être autorisé les toitures à 4 pans mais uniquement dans le cas d'une architecture de toiture présentant des pentes des croupes supérieur à 45° ° ou des toitures à queue de geai.

Les couvertures présentant une pente minimale de 25° sont autorisées pour les extensions et les bâtiments annexes (annexes, garages, etc...) à la construction principale ou à un mur et dans la limite de 30 % de la superficie de la construction principale.

Les belvédères (en pavillon ou en terrasse) sont autorisés dès lors qu'ils sont intégrés à la construction principale. Sauf à couvrir l'intégralité du dernier niveau de la construction principale quand ils sont en terrasse, les belvédères ne dépasseront pas 20% de la superficie de la construction principale.

Les couvertures terrasses sont autorisées.

Les matériaux de couverture autorisés sont la tuile plate mécanique, la tuile plate petit moule, l'ardoise naturelle, le chaume, le zinc et les matériaux similaires d'aspect, de forme et de couleur.

La hauteur des soubassements est limitée à 80 cm.

Les garages en sous-sol sont vivement déconseillés et interdits en zones humides.

Les citernes à combustible ne seront pas visibles depuis l'espace public, sauf impossibilité technique. Dans tous les cas, leur intégration paysagère doit être assurée.

Pour les constructions à usage d'activité, les entrepôts et pour les annexes aux habitations

Les constructions doivent comporter :

- soit une toiture plate
- soit une toiture en harmonie avec les bâtiments existants environnants

Pour les vérandas : Les vérandas sont autorisées sous réserve qu'elles s'intègrent à l'environnement.

Clôtures :

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les plaques de béton aveugles sont interdites en limite avec le domaine public

Les clôtures autorisées sont :

- soit des clôtures végétales composées d'essences locales, doublées ou non d'un grillage, éventuellement avec poteaux.
- Soit de murs enduits de couleur en cohérence des matériaux employés pour la construction principale et l'aspect des clôtures environnantes
- soit des clôtures en bois ajouré.
- soit des clôtures minérales (« murs bahuts »), surmontés ou non d'un grillage ou autre dispositif à claire-voie, à l'exception des panneaux de béton évidés. Dans ce cas, la composition sera en cohérence des matériaux employés pour la construction principale et l'aspect des clôtures environnantes.

Dans tous les cas la hauteur des clôtures et des haies sera d'une hauteur maximale de 1 m 80, sauf pour les murs d'architecture traditionnelle (mur en bauge, briques,...)

Ces dispositions relatives aux clôtures ne s'appliqueront pas aux espaces affectés au service public

Les dépôts en plein air liés aux activités en place : Ces dépôts ne seront pas visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité, ils feront l'objet d'une intégration paysagère.

Article UZ12 : Stationnement des véhicules

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², accès compris.

En outre :

- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places par logement.
- Pour les hôtels et restaurants, il est exigé une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant et une place par chambre. Pour les établissements qui abritent simultanément ces deux activités, le nombre pris en compte est le plus élevé des deux.
- Pour les constructions à vocation artisanale, d'entrepôt ou de bureaux créant plus de dix emplois, il est exigé une place de stationnement pour 1.5 emploi.
- Pour les constructions à usage commercial d'une superficie de vente supérieure à 200m², il est exigé une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente

- Pour les autres constructions et installations, notamment à usage de bureaux, d'activités ou de services, les surfaces destinées aux aires de stationnement seront déterminées en fonction des caractéristiques propres à chaque établissement, compte tenu notamment de leur surface de plancher, de la nature des activités exercées, du nombre de personnes pouvant être reçues, de l'effectif du personnel, du nombre de véhicules de service.

Article UZ13 : Espaces libres et plantations

10 % de la superficie du terrain devront être aménagés en espaces verts plantés liés à une composition paysagère cohérente avec les caractéristiques paysagères, bâties et urbaines (exemple : alternance de hauteurs, de plantations éparses ou en bosquets...).

Les aires de stockage à l'air libre doivent être entourées de clôtures végétales composées d'essences arbustives dont la hauteur possible de développement est supérieure à deux mètres.

En cas de clôture végétale, les plantations devront être choisies parmi les essences locales. Il est rappelé que le Thuya et le laurier palme sont interdits.

Toute aire de stationnement doit être plantée à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement.

Les parcs de stationnement publics ou privés à l'air libre, d'une capacité de stockage supérieure à 20 véhicules doivent faire l'objet d'une composition paysagère dans laquelle la superficie réservée aux espaces verts plantés ne doit pas être inférieure à 15 % de la superficie totale du parc.

Article UZ14 : COS

Non réglementé

Article UZ15 : Performance énergétique et environnementale

Les constructions ou ouvrages qui ne respectent pas le caractère général des règles des articles précédents, lorsque le recours à des techniques nouvelles ou à des matériaux nouveaux (constructions Haute qualité Environnementale, constructions écologiques et bioclimatiques, à basse ou très basse énergie, à énergie passive, à énergie positive, ou à énergie renouvelable) le justifie, pourront être autorisées sous réserve de leur bonne intégration architecturale et paysagère.

Article UZ16 : Réseaux de communication électronique

Pour toute nouvelle construction un fourreau 42/45 rigide devra être installé entre l'habitation et le domaine public.

TITRE 3

DIPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Caractère de la zone 1AU :

La zone 1AU se situe au Village. Elle vise la concrétisation et l'extension mesurée du Village, en investissant des espaces creux et des secteurs limités dans la continuité du tissu bâti.

Elle a vocation à accueillir principalement de l'habitat, sous réserve de compatibilité avec les conditions d'aménagements voulues par la commune et posées dans la pièce 2 du PLU.

Les zones 1AUa ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation que par des opérations d'ensemble.

Les zones 1AUb peuvent être réalisées par des opérations d'ensemble ou par des opérations phasées respectant un schéma d'aménagement d'ensemble cohérent.

1AU1 : Types d'occupations ou d'utilisations du sol interdits

Les constructions et installations à usage d'activité industrielle ou agricole.

Les installations classées visées par l'article 1 de la loi n°76.663 du 19 juillet 1976, sauf celles visées à l'article AUa2

L'ouverture de carrières.

Les installations et travaux divers, sauf ceux visés à l'article AUa2.

Les accueils temporaires et de loisirs, à savoir :

- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et de caravanes ;
- Le stationnement des caravanes et de mobil-homes ;
- L'installation d'habitations légères de loisirs ;
- Les parcs résidentiels de loisirs et les parcs de loisirs.

Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, huiles de vidanges, etc...

Le comblement des mares nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales est interdit, notamment le comblement des mares repérées au plan de zonage par une trame spécifique.

1AU2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions spéciales

Les constructions et installations nécessaires à l'installation et l'aménagement des voies et réseaux (eau potable, électricité, assainissement, voirie, gaz, traitement des eaux pluviales, aménagements routiers...) sous réserve de s'intégrer dans l'environnement et d'être compatibles avec le caractère de la zone. Certains des articles AUa3 à AUa13 pourront alors ne pas être appliqués.

Sont autorisées les constructions et installations suivantes, leurs extensions et annexes, sous réserve de compatibilité avec les conditions d'aménagement posées dans la pièce O-2 du PLU et sous réserve de respecter un schéma d'aménagement d'ensemble cohérent portant sur l'ensemble de la zone :

- Les constructions à usage d'habitation,
- Les constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif,
- Les occupations et utilisations du sol à usage d'artisanat, de commerce, d'entrepôts, de bureaux et de service, n'engendrant pas de nuisances incompatibles avec l'habitat environnant et dont l'implantation correspond à des besoins de la vie quotidienne et ne dépassant pas :
 - 200 m² de Surface de plancher en cas de commerce
 - 200 m² de Surface de plancher pour tout autre bâtiment d'activité
- Les installations classées à usage d'activité soumises à déclaration préalable, conformes à la législation en vigueur les concernant, sous réserve des dispositions cumulatives suivantes :
 - être compatibles avec la vocation de la zone à caractère principale d'habitat
 - dont l'exploitation correspond à des besoins strictement nécessaires à la vie quotidienne
 - qui ne présentent pas de grands dangers ou gênes pour le voisinage et l'environnement.
 - que des dispositions particulières soient prises pour limiter tout risque d'incendie et en éviter la propagation.

En outre, l'extension et la modification des installations classées est autorisée à condition :

- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et des nuisances ;
- que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant.

Le changement de destination des bâtiments existants ainsi que leur réhabilitation est autorisé sous réserve d'un usage compatible avec le caractère de la zone

Les aires de jeux et de sports et les aires permanentes de stationnement. Sous réserve d'être lié à un service public et de ne pas présenter de nuisances incompatibles avec l'habitat environnant.

Les exhaussement et affouillements sont autorisés à condition qu'ils répondent à des nécessités de régulation du ruissellement ou techniquement nécessaires pour l'assise des constructions ou installations.

Les containers à déchets sous réserve de faire l'objet d'un traitement paysager afin de le rendre non visible depuis la voirie et des propriétés voisines.

Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence de ce risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes.

Dans les secteurs où la présence de cavités est suspectée, le pétitionnaire devra s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées.

Article 1AU3 : Accès et voirie

Les accès et la voirie seront étudiés à l'échelle de l'ensemble de la zone et des conséquences sur le trafic local ; le projet devra être compatible avec les conditions d'aménagement voulues par la commune et portées dans la pièce O-2 du PLU (se reporter à cette pièce).

En outre, il est rappelé que :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Toute opération d'urbanisation de quelque nature qu'elle soit, doit permettre par l'implantation de voiries internes l'accès aux terrains qui, par le fait de cette opération, ne présenteraient plus d'accès automobile direct sur les voies publiques.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Les voies nouvelles créées doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, en particulier lorsque les conditions de visibilité ne sont pas suffisantes (exemples : sortie de garage ne présentant pas de condition de visibilité suffisante, pose d'un portail selon un retrait insuffisant pour permettre l'arrêt ou le stationnement en dehors des voies et espaces publics, etc.)

En cas de pose d'un portail, il est exigé un retrait d'au moins 4 mètres de la limite d'emprise des voies pour les constructions à usage d'habitation.

Article 1AU4 : Desserte par les réseaux

Eau et Electricité :

Toute construction projetée, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimentée en eau et électricité dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées. Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire.

Desserte en eau industrielle

Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par le réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression ou par des dispositifs techniques permettant d'y suppléer et ayant reçu l'agrément des services compétents.

Assainissement - Eaux usées

L'assainissement individuel est la règle sur la commune. Cet assainissement doit être réalisé conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande de permis de construire..

L'évacuation des eaux ménagères et effluents dans les fossés et cours d'eau est interdite.

Eaux résiduaires industrielles

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

Assainissement Eaux pluviales :

Le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales (conformément à l'article 641 du Code Civil).

Lorsque le réseau existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans ce réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans le cas de réalisation de lotissements ou groupe de constructions, des aménagements tels qu'un bassin de rétention ou tout autre dispositif devront être réalisés pour permettre la rétention des eaux pluviales sur le terrain et la limitation des débits évacués de la propriété. En particulier, il y a lieu de prévoir :

- des fossés destinés à la récupération des eaux pluviales et à leur évacuation ;
- des équipements et ouvrages permettant de réguler le débit des eaux de ruissellement et de les traiter avant rejet (tels : structures-réservoirs pour les parcs de stationnement, chaussées et aires de services ; enrobé drainant, couche poreuse, matériau réservoir de type ballast sur géomembrane étanche par exemple ; cunette infiltrante ; bassin de retenue principal et bassins intermédiaires chaque fois que la surface à aménager ne réserve pas suffisamment de surface poreuse)
- la récupération des eaux de ruissellement issues des chaussées, toitures et bâtiments qui devront faire l'objet d'un traitement particulier (exemple ; décanteur, déshuileur)

Electricité et téléphone :

Les branchements électriques, téléphoniques et numériques doivent être enterrés.

En cas de création de lotissements ou d'ensembles groupés, à usage d'habitation ou d'activités, les lignes électriques, téléphoniques et numériques doivent être réalisées en souterrain.

Article 1AU5 - Caractéristique des terrains

Pas de prescription particulière.

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

Les constructions doivent être implantées selon un retrait d'au moins cinq mètres par rapport à la limite d'emprise des voies et chemins.

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

Les constructions seront implantées soit avec un retrait minimum de 3 mètres, soit sur limite.

Pour les abris de jardin ou les annexes de moins de 20m² de surface plancher, une implantation à une distance inférieure à 3m pourra être autorisée.

Article 1AU8 : Implantation des constructions sur une même propriété

Pas de prescription particulière.

Article 1AU9 : Emprise des constructions

Pour les constructions à usage d'habitation, l'emprise au sol de la construction principale ne dépassera pas 20% de la superficie du terrain.

L'emprise au sol des entrepôts et bâtiments à usage de commerce ne dépassera pas 200 m².

L'emprise au sol de tout autre bâtiment d'activité ne dépassera pas 200 m².

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les autres constructions.

Article 1AU10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 2 niveaux habitables, soit R+combles, et **9.00** mètres au faîtage par rapport au terrain naturel.

La hauteur des autres bâtiments est limitée à **8.50** mètres, à l'exception des bâtiments d'intérêt collectif pour lesquels il n'est pas fixé de prescriptions.

La dalle du rez-de-chaussée sera située au minimum à la cote la plus haute fixée :

- Soit à 20 cm minimum au dessus du niveau de la route. Le point de référence est le niveau le plus défavorable au droit de la construction.
- Soit à 20 cm minimum au dessus du terrain naturel.

Des prescriptions particulières seront à prendre dans le cas de constructions en zone humide quant à la hauteur de la dalle du Rdc.

Article 1AU11 : Aspect extérieur des constructions

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et par le site ; elles doivent présenter une unité d'aspect, de matériaux, de forme et de percements.

Le choix des couleurs se rapprochera des couleurs et matériaux extraits localement et s'inscrira dans le paysage. Les couleurs « criardes » sont proscrites

Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, parpaings...) doivent être recouverts d'un enduit ou d'un parement sur leur face extérieure.

Les constructions à ossature bois sont autorisées.

Les matériaux et couleurs de façade et de toiture d'un bâtiment devront présenter une harmonie générale.

Les buttes artificielles et la modification excessive de terrains sont interdites.

Pour les constructions à usage d'habitation

L Les constructions doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera supérieure ou égale à 35°.

Il pourra éventuellement être autorisé les toitures à 4 pans mais uniquement dans le cas d'une architecture de toiture présentant des pentes des croupes supérieur à 45° ou des toitures à queue de geai.

Les couvertures présentant une pente minimale de 25° sont autorisées pour les extensions et les bâtiments annexes (annexes, garages, etc...) à la construction principale ou à un mur et dans la limite de 30 % de la superficie de la construction principale.

Les belvédères (en pavillon ou en terrasse) sont autorisés dès lors qu'ils sont intégrés à la construction principale. Sauf à couvrir l'intégralité du dernier niveau de la construction principale quand ils sont en terrasse, les belvédères ne dépasseront pas 20% de la superficie de la construction principale.

Les couvertures terrasses sont autorisées.

Les matériaux de couverture autorisés sont la tuile plate mécanique, la tuile plate petit moule, l'ardoise naturelle, le chaume, le zinc et les matériaux similaires d'aspect, de forme et de couleur.

La hauteur des soubassements est limitée à 80 cm.

Les garages en sous-sol sont vivement déconseillés et interdits en zones humides.

Les citernes à combustible ne seront pas visibles depuis l'espace public, sauf impossibilité technique. Dans tous les cas, leur intégration paysagère doit être assurée.

Pour les constructions à usage d'activité et les annexes aux habitations

Hormis pour les abris de jardin occupant une emprise au sol de moins de 20m²,

Les constructions doivent comporter :

- Soit une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera supérieure ou égale à 25°
- Soit une toiture monopente sous réserve d'une pente minimale de 25°.
- Soit une toiture terrasse,

Pour les vérandas : Les vérandas sont autorisées sous réserve qu'elles s'intègrent à l'environnement.

Clôtures :

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les plaques de béton aveugles sont interdites en limite avec le domaine public.

Les clôtures autorisées sont :

- soit des clôtures végétales composées d'essences locales, doublées ou non d'un grillage, éventuellement avec poteaux.
- Soit de murs enduits de couleur en cohérence des matériaux employés pour la construction principale et l'aspect des clôtures environnantes
- soit des clôtures en bois ajouré.
- soit des clôtures minérales (« murs bahuts »), surmontés ou non d'un grillage ou autre dispositif à claire-voie, à l'exception des panneaux de béton évidés. Dans ce cas, la composition sera en cohérence des matériaux employés pour la construction principale et l'aspect des clôtures environnantes.

Dans tous les cas la hauteur des clôtures et des haies sera d'une hauteur maximale de 1 m 80.

Article 1AU12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules et engins correspondant aux besoins des constructions et installations doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 4 mètres par 3 mètres.

En outre :

- Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places par logement ainsi que 1 place pour deux logements dans les espaces communs ou publics.
- Pour les hôtels et restaurants, il est exigé une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant et une place par chambre. Pour les établissements qui abritent simultanément ces deux activités, le nombre pris en compte est le plus élevé des deux.
- Pour les constructions à vocation artisanale, d'entrepôt ou de bureaux créant plus de dix emplois, il est exigé une place de stationnement pour 1.5 emploi.
- Pour les constructions à usage commercial d'une superficie de vente supérieure à 200 m², il est exigé une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente
- Pour les autres constructions et installations, notamment à usage de bureaux, d'activités ou de services, les surfaces destinées aux aires de stationnement seront déterminées en fonction des caractéristiques propres à chaque établissement, compte tenu notamment de leur surface de plancher, de la nature des activités exercées, du nombre de personnes pouvant être reçues, de l'effectif du personnel, du nombre de véhicules de service.

Article 1AU13 : Espaces libres et plantations

10 % de la superficie du terrain devront être aménagés en espaces verts plantés liés à une composition paysagère cohérente avec les caractéristiques paysagères, bâties et urbaines dans lesquelles le projet s'insère (exemple : alternance de hauteurs, de plantations éparses ou en bosquets...).

Toute construction projetée doit respecter les conditions de paysagement et retraits paysagés posés par la commune au titre des orientations d'aménagement du P.L.U (voir pièce 1a) ; les retraits non bâtis à paysager sont repérés par une trame spécifique au plan de zonage.

Les parties de parcelles situées entre la façade des constructions nouvelles et la limite de la voie publique ou privée qui les borde peuvent être traitées en espaces verts, parking, terrasse, etc.... mais doivent faire l'objet d'un aménagement paysager conçu en rapport avec le caractère de la voie qui les borde.

En cas de clôture végétale, les plantations devront être choisies parmi les essences locales. Il est rappelé que le thuya et le laurier palme sont interdits.

Les espaces boisés classés repérés par une trame spécifique au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants et R.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les éléments repérés au titre de l'article L.123-1 7° par une trame spécifique au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Article 1AU14 : COS

Sans objet.

Article 1AU15 : Performance énergétique et environnementale

Les constructions ou ouvrages qui ne respectent pas le caractère général des règles des articles précédents, lorsque le recours à des techniques nouvelles ou à des matériaux nouveaux (constructions Haute qualité Environnementale, constructions écologiques et bioclimatiques, à basse ou très basse énergie, à énergie passive, à énergie positive, ou à énergie renouvelable) le justifie, pourront être autorisées sous réserve de leur bonne intégration architecturale et paysagère.

Article 1AU16 : Réseaux de communication électronique

Pour toute nouvelle construction un fourreau 42/45 rigide devra être installé entre l'habitation et le domaine public.

Non réglementé CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

La zone 2AU est référencée au plan par l'indice AU et délimitée par des tirets longs.

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone 2AU constitue une réserve foncière qui permettra de faire face en tant que de besoin aux demandes de constructions pour les années à venir, au regard des projets d'équipement et de développement de la commune. Son ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire que dans le cadre d'une modification du PLU.

Article 2AU1 : Types d'occupations ou d'utilisations du sol interdits

Tout ce qui n'est pas autorisé à l'article 2AU2 est interdit

Le comblement des mares nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales est interdit.

Article 2AU2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions spéciales

Les constructions et installations nécessaires à l'installation et l'aménagement des voies et réseaux (eau potable, électricité, assainissement, voirie, gaz, traitement des eaux pluviales, aménagements routiers...), sous réserve de s'intégrer dans l'environnement et d'être compatibles avec le caractère de la zone.

Les exhaussement et affouillements, à condition qu'ils répondent à des nécessités de régulation du ruissellement ou techniquement nécessaires pour l'assise des constructions ou installations.

Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence de ce risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes.

Dans les secteurs où la présence de cavités est suspectée, le pétitionnaire devra s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées.

Article 2AU3 : Accès et voirie

Pas de prescription particulière.

Article 2AU4 : Desserte par les réseaux

Pas de prescription particulière.

Article 2AU5 : Caractéristique des terrains

Pas de prescription particulière.

Article 2AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pas de prescription particulière

Article 2AU7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pas de prescription particulière.

Article 2AU8 : Implantation des constructions sur une même propriété

Pas de prescription particulière.

Article 2AU9 : Emprise au sol

Pas de prescription particulière.

Article 2AU10 : Hauteur des constructions

Pas de prescription particulière.

Article 2AU11 : Aspect extérieur des constructions

Pas de prescription particulière.

Article 2AU12 : Stationnement des véhicules

Pas de prescription particulière.

Article 2AU13 : Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction, installation, aire de jeux ou de stationnement doivent faire l'objet d'un entretien régulier et correct.

Article 2AU14 : COS

Sans objet.

Article 2AU15 : Performance énergétique et environnementale

Sans objet.

Article 2AU16 : Réseaux de communication électronique

Sans objet.



CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUz

La zone 2AUz est référencée au plan par l'indice 2AUz et délimitée par des tirets longs.

CARACTERE DE LA ZONE :

La zone 2AUz correspond à la volonté de permettre le développement d'une zone d'activités en place sur le territoire, en investissant des espaces situés dans le prolongement de la zone Uz.

Son ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire que dans le cadre d'une modification du PLU

Article 2AUz1 : Types d'occupations ou d'utilisations du sol interdits

Tout ce qui n'est pas autorisé à l'article 2AUz2 est interdit

Le comblement des mares nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales est interdit.

Article 2AUz2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions spéciales

Les constructions et installations nécessaires à l'installation et l'aménagement des voies et réseaux (eau potable, électricité, assainissement, voirie, gaz, traitement des eaux pluviales, aménagements routiers...), sous réserve de s'intégrer dans l'environnement et d'être compatibles avec le caractère de la zone.

Les exhaussement et affouillements, à condition qu'ils répondent à des nécessités de régulation du ruissellement ou techniquement nécessaires pour l'assise des constructions ou installations.

Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence de ce risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes.

Dans les secteurs où la présence de cavités est suspectée, le pétitionnaire devra s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées.

Article 2AUz3 : Accès et voirie

Pas de prescription particulière.

Article 2AUz4 : Desserte par les réseaux

Pas de prescription particulière.

Article 2AUz5 : Caractéristique des terrains

Pas de prescription particulière.

Article 2AUz6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pas de prescription particulière

Article 2AUz7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pas de prescription particulière.

Article 2AUz8 : Implantation des constructions sur une même propriété

Pas de prescription particulière.

Article 2AUz9 : Emprise au sol

Pas de prescription particulière.

Article 2AUz10 : Hauteur des constructions

Pas de prescription particulière.

Article 2AUz11 : Aspect extérieur des constructions

Pas de prescription particulière.

Article 2AUz12 : Stationnement des véhicules

Pas de prescription particulière.

Article 2AUz13 : Espaces libres et plantations

Les espaces libres de toute construction, installation, aire de jeux ou de stationnement doivent faire l'objet d'un entretien régulier et correct.

Article 2AUz14 : COS

Sans objet.

Article 2AUz15 : Performance énergétique et environnementale

Sans objet.

Article 2AUz16 : Réseaux de communication électronique

Sans objet.

TITRE 4

DIPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone A :

La zone A est une zone de protection agricole qui regroupe les terres utilisées pour l'agriculture.

Article A1 - Types d'occupations ou d'utilisations du sol interdits

Tout ce qui n'est pas autorisé à l'article A2 est interdit.

Le comblement des mares nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales est interdit, notamment le comblement des mares repérées au plan de zonage par une trame spécifique.

Article A2 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions spéciales

Les constructions et installations nécessaires à l'installation et l'aménagement des voies et réseaux (eau potable, électricité, assainissement, voirie, gaz, traitement des eaux pluviales, aménagements routiers...) sous réserve de s'intégrer dans l'environnement et d'être compatibles avec le caractère de la zone. Certains des articles A3 à A13 pourront alors ne pas être appliqués.

Les constructions et installations directement nécessaires à l'activité agricole ;

Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et annexes, dès lors qu'elles sont liées et nécessaires à l'activité du siège d'exploitation agricole sous réserve : de justifier du besoin d'une présence permanente et rapprochée pour le fonctionnement de l'exploitation agricole ; d'être situées à moins de 100 mètres des installations nécessitant une surveillance, sauf impossibilité avérée ;

Les constructions, installations et aménagements ayant pour support l'exploitation agricole ou qui sont nécessaires à sa diversification sous réserve d'être dans le prolongement direct de l'acte de production (ex : transformation, conditionnement et vente de produits issus de l'exploitation agricole).

L'aménagement, l'extension, la réhabilitation et le changement de destination des constructions existantes au sein des exploitations agricoles liés à des activités d'accueil et de services touristiques (gîtes, chambre d'hôtes, ferme auberge, etc...)

Le changement de destination pour des activités non liées à l'agriculture, de bâtiments repérés au plan de zonage, sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole.

La reconstruction des bâtiments sinistrés est autorisée, sous réserve d'un usage identique avant sinistre ou compatible avec le caractère de la zone. Les articles A5 à A12 pourront alors ne pas être appliqués si ceux-ci rendent la construction impossible.

Les exhaussements et affouillements, à condition qu'ils répondent à des nécessités de régulation du ruissellement ou techniquement nécessaires pour l'assise des constructions ou installations.

Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence de ce risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes.

Dans les secteurs où la présence de cavités est suspectée, le pétitionnaire devra s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées.

Article A3 : Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Toute opération d'urbanisation, de quelque nature qu'elle soit, doit permettre par l'implantation de voiries internes l'accès aux terrains qui, par le fait de cette opération, ne présenteraient plus d'accès automobile direct sur les voies publiques.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Les voies nouvelles créées doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, en particulier lorsque les conditions de visibilité ne sont pas suffisantes (exemples : sortie de garage ne présentant pas de condition de visibilité suffisante, pose d'un portail selon un retrait insuffisant pour permettre l'arrêt ou le stationnement en dehors des voies et espaces publics, etc.)

Lors de l'édification d'une construction neuve, en cas de pose d'un portail, il est exigé un retrait d'au moins 3 mètres de la limite d'emprise des voies pour les constructions à usage d'habitation.

Lors du remplacement d'un portail existant, il pourra éventuellement être implanté sur le même alignement que l'ancien.

Article A4 : Desserte par les réseaux

Eau et Electricité :

Toute construction projetée, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimentée en eau et électricité dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées.

Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire.

Desserte en eau industrielle

Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par le réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression ou par des dispositifs techniques permettant d'y suppléer et ayant reçu l'agrément des services compétents.

Assainissement - Eaux usées

L'assainissement individuel est la règle sur la commune. Cet assainissement doit être réalisé conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande de permis de construire.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents dans les fossés et cours d'eau est interdite.

Eaux résiduaires industrielles

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

Assainissement Eaux pluviales

L'infiltration à la parcelle est la règle et devra être dimensionnée selon les prescriptions indiquées par la réglementation en vigueur. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits infiltrés à la parcelle sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Electricité et téléphone :

Les branchements électriques, téléphoniques et numériques doivent être enterrés.

Article A5 - Caractéristique des terrains

Pas de prescription particulière.

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

Les constructions doivent être implantées selon un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies et chemins.

Article A7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à huit mètres.

Article A8 : Implantation des constructions sur une même propriété

Pas de prescription particulière.

Article A9 : Emprise des constructions

Pas de prescription particulière.

Article A10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 2 niveaux habitables, soit R+combles, et 9.00 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel.

La hauteur des autres bâtiments pas dépassera pas 13 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel, sauf exception lié à la nature même du bâtiment (exemples : silo).

La dalle du rez-de-chaussée sera située au minimum à la côte la plus haute fixée :

- Soit à 20 cm minimum au dessus du niveau de la route. Le point de référence est le niveau le plus défavorable au droit de la construction.
- Soit à 20 cm minimum au dessus du terrain naturel.

Article A11 : Aspect extérieur des constructions

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et par le site ; elles doivent présenter une unité d'aspect, de matériaux, de forme et de percements.

Le choix des couleurs se rapprochera des couleurs et matériaux extraits localement et s'inscrira dans le paysage. Les couleurs « criardes » sont proscrites

Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, parpaings...) doivent être recouverts d'un enduit ou d'un parement sur leur face extérieure.

Les constructions à ossature bois sont autorisées.

Les matériaux et couleurs de façade et de toiture d'un bâtiment devront présenter une harmonie générale.

Les buttes artificielles et la modification excessive de terrains sont interdites.

Pour les constructions à usage d'habitation

Les constructions doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera supérieure ou égale à 35°.

Il pourra éventuellement être autorisées les toitures à 4 pans mais uniquement dans le cas d'une architecture de toiture présentant des pentes des croupes supérieur à 45° ou des toitures à queue de geai.

Les couvertures monopentes ou une pente minimale de 25° ne sont autorisées que pour des bâtiments annexes (annexes, garages, etc...) à la construction principale ou à un mur et dans la limite de 30 % de la superficie de la construction principale.

Les belvédères (en pavillon ou en terrasse) sont autorisés dès lors qu'ils sont intégrés à la construction principale. Sauf à couvrir l'intégralité du dernier niveau de la construction principale quand ils sont en terrasse, les belvédères ne dépasseront pas 20% de la superficie de la construction principale.

Les couvertures terrasses sont autorisées sous réserve de ne pas dépasser 30% de la construction.

Les matériaux de couverture autorisés sont la tuile plate mécanique, la tuile plate petit moule, l'ardoise naturelle, le chaume, le zinc et les matériaux similaires d'aspect, de forme et de couleur.

La hauteur des soubassements est limitée à 80 cm.

Les garages en sous-sol sont vivement déconseillés.

Les citernes à combustible ne seront pas visibles depuis l'espace public, sauf impossibilité technique. Dans tous les cas, leur intégration paysagère doit être assurée.

Les abris de jardins et les caravanes stockées en plein air ne seront pas visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité, elles feront l'objet d'une intégration paysagère.

Pour les annexes aux habitations

Hormis pour les abris de jardin occupant une emprise au sol de moins de 20m²,

Les constructions doivent comporter :

- Soit une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera supérieure ou égale à 25°
- Soit une toiture monopente sous réserve d'une pente minimale de 25°.
- Soit une toiture terrasse,

Pour les vérandas : Les vérandas sont autorisées sous réserve qu'elles s'intègrent à l'environnement.

Rappel de l'article R 111-21 :

Article R 111-21 (Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976), (Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 date d'entrée en vigueur 1 janvier 1978)

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.

Clôtures :

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les plaques de béton aveugles sont interdites en limite avec le domaine public.

Les clôtures autorisées sont :

- soit des clôtures végétales composées d'essences locales, doublées ou non d'un grillage, éventuellement avec poteaux.
- Soit de murs enduits de couleur en cohérence des matériaux employés pour la construction principale et l'aspect des clôtures environnantes
- soit des clôtures en bois ajouré.
- soit des clôtures minérales (« murs bahuts »), surmontés ou non d'un grillage ou autre dispositif à claire-voie, à l'exception des panneaux de béton évidés. Dans ce cas, la composition sera en cohérence des matériaux employés pour la construction principale et l'aspect des clôtures environnantes.

Dans tous les cas la hauteur des clôtures et des haies sera d'une hauteur maximale de 1 m 80.

Article A12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules et engins correspondant aux besoins des constructions et installations doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 4 mètres par 3 mètres.

Il est exigé 2 places de stationnement pour les constructions à usage d'habitation.

Article A13 : Espaces libres et plantations

10 % de la superficie du terrain devront être aménagés en espaces verts plantés liés à une composition paysagère cohérente avec les caractéristiques paysagères, bâties et urbaines dans lesquelles le projet s'insère (exemple : alternance de hauteurs, de plantations éparses ou en bosquets...).

Les parties de parcelles situées entre la façade des constructions nouvelles et la limite de la voie publique ou privée qui les borde peuvent être traitées en espaces verts, parking, terrasse, etc... mais doivent faire l'objet d'un aménagement paysager conçu en rapport avec le caractère de la voie qui les borde.

En cas de clôture végétale, les plantations devront être choisies parmi les essences locales. Il est rappelé que le Thuya et le laurier palme sont interdits.

Les silos ou les hangars importants doivent être masqués par la plantation d'un rideau d'arbres choisis dans la liste des essences locales.

Une attention particulière devra être portée à la qualité du traitement paysager des espaces visibles depuis les RD133 et RD24.

Les espaces boisés classés repérés par une trame spécifique au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants et R.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Article A14 : COS

Sans objet.

Article A15 : Performance énergétique et environnementale

Les constructions ou ouvrages qui ne respectent pas le caractère général des règles des articles précédents, lorsque le recours à des techniques nouvelles ou à des matériaux nouveaux (constructions Haute qualité Environnementale, constructions écologiques et bioclimatiques, à basse ou très basse énergie, à énergie passive, à énergie positive, ou à énergie renouvelable) le justifie, pourront être autorisées sous réserve de leur bonne intégration architecturale et paysagère.

Article A16 : Réseaux de communication électronique

Pour toute nouvelle construction un fourreau 42/45 rigide devra être installé entre l'habitation et le domaine public.

TITRE 5

DIPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone N :

La zone N est une zone naturelle visant la protection et la mise en valeur du site, de l'environnement et des paysages.

La zone N correspond aux nécessités de lutte contre le mitage et se situe au Buisson, hameau insuffisamment équipé mais où l'évolution de l'existant est permise.

Article N1 - Types d'occupations ou d'utilisations du sol interdits

Tout ce qui n'est pas autorisé à l'article N2 est interdit

Le comblement des mares nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales est interdit.

Article N2 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions spéciales

Les constructions et installations nécessaires à l'installation et l'aménagement des voies et réseaux (eau potable, électricité, assainissement, voirie, gaz, traitement des eaux pluviales, aménagements routiers...) - sous réserve de s'intégrer dans l'environnement et d'être compatibles avec le caractère de la zone. Certains des articles N3 à N13 pourront alors ne pas être appliqués.

Les exhaussements et affouillements, à condition qu'ils répondent à des nécessités de régulation du ruissellement ou techniquement nécessaires pour l'assise des constructions ou installations.

Les équipements collectifs ou d'intérêt collectif, sous réserve d'intégration dans le site.

La réhabilitation des bâtiments existants, leur aménagement, leur restauration, leur extension mesurée et la construction de leurs annexes, leur changement de destination, sous réserve de compatibilité avec le caractère de la zone et d'une destination soit identique à l'usage existant au moment de l'approbation du PLU, soit d'hébergement temporaire de type « gîte » ou « chambres d'hôtes », soit d'habitat

Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées repérés au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence de ce risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes.

Dans les secteurs où la présence de cavités est suspectée, le pétitionnaire devra s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées.

La réhabilitation des bâtiments existants, leur aménagement, leur restauration, leur extension mesurée et la construction de leurs annexes.

Le changement de destination, sous réserve d'un usage :

- ou d'habitation
- ou d'hébergement temporaire de type « gîte » ou « chambres d'hôtes »
- ou d'équipement d'intérêt collectif compatible avec le caractère de la zone
- ou toute autre vocation compatible avec le caractère de la zone

La reconstruction des bâtiments sinistrés, sous réserve de reconstruction à l'identique et d'un usage autorisé dans la zone tel que précédemment définit. Les articles N5 à N12 pourront alors ne pas être appliqués s'ils rendent la construction impossible.

Les aires de jeux et les aires de stationnement.

Article N3 : Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Toute opération d'urbanisation, de quelque nature qu'elle soit, doit permettre par l'implantation de voiries internes l'accès aux terrains qui, par le fait de cette opération, ne présenteraient plus d'accès automobile direct sur les voies publiques.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Les voies nouvelles créées doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès, en particulier lorsque les conditions de visibilité ne sont pas suffisantes (exemples : sortie de garage ne présentant pas de condition de visibilité suffisante, pose d'un portail selon un retrait insuffisant pour permettre l'arrêt ou le stationnement en dehors des voies et espaces publics, etc.)

Lors de l'édification d'une construction neuve, en cas de pose d'un portail, il est exigé un retrait d'au moins 3 mètres de la limite d'emprise des voies pour les constructions à usage d'habitation.

Lors du remplacement d'un portail existant, il pourra éventuellement être implanté sur le même alignement que l'ancien.

Article N4 : Desserte par les réseaux

Eau et Electricité :

Toute construction projetée, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimentée en eau et électricité dans des conditions satisfaisantes, compte tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées.

Le raccordement au réseau public d'eau potable est obligatoire.

Desserte en eau industrielle

Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par le réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression ou par des dispositifs techniques permettant d'y suppléer et ayant reçu l'agrément des services compétents.

Assainissement - Eaux usées

L'assainissement individuel est la règle sur la commune. Cet assainissement doit être réalisé conformément aux prescriptions en vigueur à la date de la demande de permis de construire.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents dans les fossés et cours d'eau est interdite.

Eaux résiduaires industrielles

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

Assainissement Eaux pluviales

L'infiltration à la parcelle est la règle et devra être dimensionné selon les prescriptions indiquées par la réglementation en vigueur. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement à la limitation des débits infiltrés à la parcelle sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Electricité et téléphone :

Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés.

Article N5 - Caractéristique des terrains

Pas de prescription particulière.

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

Les constructions doivent être implantées selon un retrait d'au moins cinq mètres par rapport à la limite d'emprise des voies et chemins.

Ces prescriptions peuvent ne pas être appliquées aux extensions, aménagements, réhabilitations ou transformations des bâtiments existants au moment de l'approbation du PLU, si elles n'ont pas pour effet de rapprocher l'ensemble de la voie publique. Cette disposition vise notamment les immeubles qui, par leur qualité architecturale ou patrimoniale, leur destination actuelle ou tout autre motif, méritent d'être conservés.

Article N7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées soit avec un retrait de 3 mètres, soit sur limite.

Malgré les dispositions précédentes, l'extension, l'aménagement, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles existants au moment de l'approbation du PLU et ne respectant pas déjà ces règles d'implantation peuvent être autorisées, si elles n'ont pas pour effet de rapprocher l'ensemble des limites séparatives. Cette disposition vise notamment les immeubles qui, par leur qualité architecturale ou patrimoniale, leur destination actuelle ou tout autre motif, méritent d'être conservés.

Article N8 : Implantation des constructions sur une même propriété

Les constructions et annexes à édifier sur une même propriété seront implantées à une distance minimale de 3m et à une distance maximale de 8m de la construction existante, et ce afin d'éviter un mitage des constructions dans ce secteur.

Article N9 : Emprise des constructions

Pas de prescription particulière.

Article N10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 2 niveaux habitables, soit R+combles, et 9.00 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel.

Cette limitation de hauteur ne s'applique pas à la reconstruction après sinistre, l'aménagement, la transformation, la réhabilitation ou l'extension mesurée des constructions existantes à l'approbation du PLU qui ne respecteraient pas ces règles, sous réserve toutefois de non aggravation de l'écart par rapport à la règle.

La dalle du rez-de-chaussée sera située au minimum à la cote la plus haute fixée :

- Soit à 20 cm minimum au dessus du niveau de la route. Le point de référence est le niveau le plus défavorable au droit de la construction.
- Soit à 20 cm minimum au dessus du terrain naturel.

Article N11 : Aspect extérieur des constructions

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et par le site ; elles doivent présenter une unité d'aspect, de matériaux, de forme et de percements.

Le choix des couleurs se rapprochera des couleurs et matériaux extraits localement et s'inscrira dans le paysage. Les couleurs « criardes » sont proscrites

Les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement (briques creuses, parpaings...) doivent être recouverts d'un enduit ou d'un parement sur leur face extérieure.

Les constructions à ossature bois sont autorisées.

Les matériaux et couleurs de façade et de toiture d'un bâtiment devront présenter une harmonie générale.

Les buttes artificielles et la modification excessive de terrains sont interdites.

Pour les constructions à usage d'habitation

Les constructions doivent comporter obligatoirement une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera supérieure ou égale à 35°.

Il pourra éventuellement être autorisées les toitures à 4 pans mais uniquement dans le cas d'une architecture de toiture présentant des pentes des croupes supérieur à 45° ou des toitures à queue de geai.

Les couvertures monopentes ou une pente minimale de 25° ne sont autorisées que pour des bâtiments annexes (annexes, garages, etc...) à la construction principale ou à un mur et dans la limite de 30 % de la superficie de la construction principale.

Les belvédères (en pavillon ou en terrasse) sont autorisés dès lors qu'ils sont intégrés à la construction principale. Sauf à couvrir l'intégralité du dernier niveau de la construction principale quand ils sont en terrasse, les belvédères ne dépasseront pas 20% de la superficie de la construction principale.

Les couvertures terrasses sont autorisées sous réserve de ne pas dépasser 30% de la construction.

Les matériaux de couverture autorisés sont la tuile plate mécanique, la tuile plate petit moule, l'ardoise naturelle, le chaume, le zinc et les matériaux similaires d'aspect, de forme et de couleur.

La hauteur des soubassements est limitée à 80 cm.

Les garages en sous-sol sont vivement déconseillés.

Les citernes à combustible ne seront pas visibles depuis l'espace public, sauf impossibilité technique. Dans tous les cas, leur intégration paysagère doit être assurée.

Les abris de jardins et les caravanes stockées en plein air ne seront pas visibles depuis l'espace public. En cas d'impossibilité, elles feront l'objet d'une intégration paysagère.

Pour les constructions à usage d'activité et les annexes aux habitations

Hormis pour les abris de jardin occupant une emprise au sol de moins de 20m²,

Les constructions doivent comporter :

- Soit une toiture composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants dont la pente sera supérieure ou égale à 25°
- Soit une toiture monopente sous réserve d'une pente minimale de 25°.
- Soit une toiture terrasse,

Pour les vérandas : Les vérandas sont autorisées sous réserve qu'elles s'intègrent à l'environnement.

Clôtures :

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

Les plaques de béton aveugles sont interdites en limite avec le domaine public.

Les clôtures autorisées sont :

- soit des clôtures végétales composées d'essences locales, doublées ou non d'un grillage, éventuellement avec poteaux.
- Soit de murs enduits de couleur en cohérence des matériaux employés pour la construction principale et l'aspect des clôtures environnantes

- soit des clôtures en bois ajouré.
- soit des clôtures minérales (« murs bahuts »), surmontés ou non d'un grillage ou autre dispositif à claire-voie, à l'exception des panneaux de béton évidés. Dans ce cas, la composition sera en cohérence des matériaux employés pour la construction principale et l'aspect des clôtures environnantes.

Dans tous les cas la hauteur des clôtures et des haies sera d'une hauteur maximale de 1 m 80.

PERIMETRE DE PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES : A l'intérieur des périmètres de protection des monuments historiques, tout projet est soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Ces périmètres sont précisés dans le document de PLU au titre des servitudes d'utilité publique applicables au territoire de la commune.

PROMOTION DES ENERGIES RENOUVELABLES :

Les constructions ou ouvrages qui ne respectent pas le caractère général des règles de cet article, lorsque le recours à des techniques nouvelles ou à des matériaux nouveaux (constructions Haute qualité Environnementale, constructions écologiques et bioclimatiques, à basse ou très basse énergie, à énergie passive, à énergie positive, ou à énergie renouvelable) le justifie, pourront être autorisées sous réserve de leur bonne intégration architecturale et paysagère.

Article N12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules et engins correspondant aux besoins des constructions et installations doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 4 mètres par 3 mètres.

Article N13 : Espaces libres et plantations

Les parties de parcelles situées entre la façade des constructions nouvelles et la limite de la voie publique ou privée qui les borde peuvent être traitées en espaces verts, parking, terrasse, etc...mais doivent faire l'objet d'un aménagement paysager conçu en rapport avec le caractère de la voie qui les borde.

En cas de clôture végétale, les plantations devront être choisies parmi les essences locales. On notera notamment que le Thuya et le laurier palme sont interdits.

Les espaces boisés classés repérés par une trame spécifique au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants et R.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les éléments repérés au titre de l'article L.123-1 7° par une trame spécifique au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Article N14 : COS

Sans objet.

Article N15 : Performance énergétique et environnementale

Les constructions ou ouvrages qui ne respectent pas le caractère général des règles des articles précédents, lorsque le recours à des techniques nouvelles ou à des matériaux nouveaux (constructions Haute qualité Environnementale, constructions écologiques et bioclimatiques, à basse ou très basse énergie, à énergie passive, à énergie positive, ou à énergie renouvelable) le justifie, pourront être autorisées sous réserve de leur bonne intégration architecturale et paysagère.

Article N16 : Réseaux de communication électronique

Pour toute nouvelle construction un fourreau 42/45 rigide devra être installé entre l'habitation et le domaine public.

ANNEXE

GLOSSAIRE

ACCES

L'accès correspond à l'espace par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte. Il s'agit soit de la limite donnant directement sur la voie (telle que portail ou porte de garage), soit de l'espace sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage (telle que bande d'accès).

ACTIVITES AGRICOLES (Article L 311-1 du Code Rural)

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil. Toutefois, pour la détermination des critères d'affiliation aux régimes de protection sociale des non-salariés et des salariés des professions agricoles, sont considérées comme agricoles les activités mentionnées respectivement aux articles L 722-1 et L 722-20.

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENT DES SOLS

Les affouillements et exhaussements sont soumis à une autorisation préalable à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 m (bassins, travaux de remblai et de déblai...)

AIRE DE STATIONNEMENT

Aires de stationnement ouvertes au public et dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités.

Cette catégorie regroupe les parcs de stationnement publics ou privés, les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion, près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente, les aires de stockage des véhicules, non soumis au régime des installations classées pour l'environnement, les aires d'exposition ou de vente de caravanes...

ALIGNEMENT

L'alignement est la fixation des limites que l'Administration entend assigner au domaine public au droit des propriétés riveraines des voies de communication. A défaut de fixation administrative il est constitué par la limite commune d'un fonds et d'une voie ouverte à la circulation générale. Les dispositions de l'article 6 du règlement de chaque zone s'appliquent également aux voies privées ouvertes à la circulation publique ou aménagées en impasse.

L'alignement est soit conservé en l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé lorsque l'alignement sépare un terrain du domaine public (général ou partiel selon qu'il concerne la totalité d'une voie ou seulement une section). Dans cette dernière hypothèse, l'alignement qui doit être respecté à l'occasion de toute opération de construction, réparation, mûr de clôture peut être porté à la connaissance du propriétaire concerné par un arrêté d'alignement délivré par l'autorité compétente.

S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte, en application de son statut juridique propre, par rapport aux propriétés riveraines.

Les PLU, peuvent prévoir de nouvelles limites du domaine public des voies sous la forme d'emplacements réservés.

ANNEXES

Sont considérés comme annexes, les locaux secondaires d'un seul niveau, éventuellement avec toiture, attenants ou non au bâtiment principal, constituant des dépendances, tels que réserves, remises, garages, etc. d'une hauteur maximale de 3 m 50 au faîtage ou totale.

CAMPING

Le camping est défini comme une activité de loisirs. Cette dernière est temporaire et/ou saisonnière. Cet élément permet de distinguer le campeur du nomade.

L'abri du campeur est caractérisé par l'absence de moyens de mobilité propres (roues). Il est également transportable et démontable.

La réglementation relative au camping est définie aux articles L 443-1 et R 443-6 du Code de l'Urbanisme. Conformément à ces dispositions, le camping est librement pratiqué, hors de l'emprise des routes et voies publiques, avec l'accord de celui qui a la jouissance du sol, sous réserve, le cas échéant, de l'opposition du propriétaire.

En dehors des terrains aménagés, le maire peut, par arrêté, interdire le camping dans certaines zones déterminées.

CARAVANE

(Article R 443-2 et suivants du code de l'urbanisme)

La caravane est le véhicule ou l'élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou pour l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou être déplacé par simple traction.

Comme les maisons mobiles, les chalets démontables, les bungalows, la caravane qui perd ses moyens de mobilité, entre dans le champ d'application du permis de construire.

Tout stationnement pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, d'une caravane est subordonné à l'obtention d'une autorisation, par le propriétaire du terrain sur lequel elle est installée, ou par toute autre personne ayant la jouissance du terrain,

Toutefois, en ce qui concerne les caravanes qui constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs, l'autorisation n'est exigée que si le stationnement de plus de trois mois est continu.

L'autorisation de stationnement de caravane n'est pas nécessaire si le stationnement a lieu :

- a) Sur les terrains aménagés permanents pour l'accueil des campeurs et des caravanes, régulièrement autorisés et classés,
- b) A l'intérieur des terrains désignés à l'article R 444-3 b et c,
- c) Sur les terrains aménagés en application de l'article R 443-13 ou
- d) Dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Le stationnement des caravanes, quelle qu'en soit la durée, en dehors des terrains aménagés, peut être interdit par arrêté dans certaines zones pour les motifs indiqués à l'article R 443-10 (tranquillité des habitants, nuisances paysagères, risques), à la demande ou après avis du conseil municipal. L'arrêté d'interdiction de stationnement des caravanes est pris après avis de la commission départementale de l'action touristique. Faute de réponse de cette commission dans le délai de deux mois à compter de sa consultation, son avis est réputé favorable.

Lorsqu'il n'y a pas de terrains aménagés sur le territoire de la commune, cette interdiction ne s'applique pas, sauf circonstance exceptionnelle, aux caravanes à usage professionnel ni à celles qui constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs ; L'arrêté mentionné ci-dessus peut seulement limiter le stationnement des caravanes à une durée qui peut varier selon les périodes de l'année sans être inférieure à deux jours ni supérieure à quinze jours. Il précise les emplacements affectés à cet usage

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (cos)

(Article R 123-10 du Code de l'Urbanisme)

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette ou le rapport exprimant le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

COMBLE

L'étage de comble correspond aux niveaux de plancher sous toiture, situé en retrait des étages droits, occupant le volume compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment.

CONSTRUCTION

Le terme générique de construction englobe tous les travaux, ouvrages ou installations qui entrent dans le champ d'application du permis de construire, qu'ils soient soumis à permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir ou à déclaration préalable.

Il s'agit de toute construction nouvelle ou de travaux (adaptation, réfection, extension etc.) exécutés sur des constructions existantes.

DEROGATION

Les règles définies par un PLU, ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, autre que celles formellement prévues par le règlement. Seules des adaptations mineures peuvent être accordées, le cas échéant.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol d'une construction s'exprime par le rapport en pourcentage entre la surface de terrain occupée par la projection verticale du volume hors œuvre brute de la construction et la surface totale de la propriété d'assiette de celle-ci.

Ne sont pas prises en compte au titre de l'emprise au sol des places de stationnement construites sous le niveau du terrain naturel.

Si le terrain est partiellement atteint par une servitude d'alignement ou un emplacement réservé, c'est la surface hors servitude ou emplacement qui est prise en compte.

ESPACES BOISES CLASSES

Les PLU peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Le 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.

ESPACES LIBRES ET ESPACES VERTS

Sauf précision contraire des orientations d'aménagement par secteur, les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

Les espaces verts correspondent aux espaces libres plantés. Les surfaces dédiées à la réalisation des dispositifs d'assainissement ne sont pas comptabilisées dans les espaces verts exceptés lorsqu'ils font l'objet d'un traitement paysager et sont accessibles au public.

HABITATION LEGERE DE LOISIRS

Construction à usage d'habitation, destinée à l'occupation temporaire ou saisonnière, démontable ou transportable et dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de façon permanente dans un cadre collectif, notamment les maisons familiales et les villages de vacances. En aucun cas une construction de ce type ne peut être implantée de manière isolée.

HAUTEUR

La hauteur d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre les points les plus hauts de la construction par rapport au sol naturel (niveau du sol existant avant travaux).

INSTALLATION CLASSEE

Les installations classées sont soumises aux articles L. 511-1 et suivants du Code de l'Environnement (anciennement loi n°76-663 du 19/07/1976). Elles sont soumises à autorisation ou déclaration selon une nomenclature approuvée par décret. Elles se caractérisent par les dangers et inconvénients qu'elles peuvent présenter, justifiant leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU.

INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS

Voir les articles L 442-1 à L 442-2 et R 442-1 à R 442-14 du Code de l'Urbanisme.

Les catégories d'installations et travaux divers sont :

- les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports ouverts au public
- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités
- les garages collectifs de caravanes
- les affouillements et exhaussements des sols.

LIMITES SEPARATIVES

Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine

LOTISSEMENT

Au sens de l'article L442 – 1 du C.U, Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contigües ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

MARGE DE REcul ET IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES

La marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement ; 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 la façade.

OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL

Les deux termes « occupation » et « utilisation » permettent de regrouper tous les types d'opérations. Ainsi, par exemple, une construction est une occupation et une aire de stationnement de surface est une utilisation du sol. De plus, ils concernent le sol et le sous sol. Un parking souterrain ou les constructions en volume sont des occupations et utilisations du sol.

Cette notion correspond également à une occupation ou une utilisation physique du sol. En effet, les règles affectant ces utilisations ou occupations du sol s'appliquent indépendamment de la qualité du propriétaire ou de la date d'acquisition du bien.

Le PLU n'a pas vocation à réglementer toutes les occupations et utilisations du sol. Certaines d'entre elles relèvent d'autres législations. Par exemple, l'autorisation ou l'interdiction de certains types de cultures relève du code rural, la publicité et les enseignes sont soumises à une réglementation spécifique ...

OPERATIONS D'ENSEMBLE OU GROUPEES

Constructions à usage d'habitation individuelles réalisées sous forme notamment de permis de construire valant division, ou de lotissement ou d'association foncière urbaine (AFU) de remembrement.

PARCS D'ATTRACTIONS, AIRES DE JEUX ET DE SPORTS OUVERTES AU PUBLIC

Parcs publics, terrains de plein air, stands de tir, pistes cyclistes, golfs, kartings etc.

Ces opérations ne doivent pas comporter des constructions ou ouvrages soumis à permis de construire.

REHABILITATION

Travaux de confortation, de mise au norme d'un bâtiment n'entraînant pas de changement d'affectation.

RESIDENCE MOBILE DE LOISIRS (MOBIL HOME) ET HABITATION LEGERE DE LOISIRS

Selon la norme Afnor 56-410, la résidence mobile de loisirs est :

- Un véhicule de loisirs, habitable et transportable.
 - Destiné à une occupation temporaire ou saisonnière.
 - Ne satisfaisant pas aux exigences pour la construction
- Sous peine de perdre son statut de mobil home et d'être soumis à la législation plus contraignante des Habitations Légères de Loisirs (HLL, type chalets, sans roues), la résidence mobile de loisirs doit en plus :
- Avoir une surface ne dépassant pas 40 m²;
 - Conserver en permanence ses moyens de mobilité et pouvoir être retirée de son emplacement par l'un des 4 côtés.

RETRAIT

On appelle retrait l'espace situé entre une construction et la limite séparative, sa largeur est constituée par la mesure de l'horizontale au nu de la façade du bâtiment considéré (salles exclues) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

SECTEUR

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valables pour toute la zone, certaines règles particulières.

STATIONNEMENT

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², accès compris. Les règles relatives au stationnement sont différenciées en fonction de la destination des constructions.

SURFACE DE PLANCHER

En application de l'article R111-22 du C.U, La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

TERRAIN NATUREL

Altitude du sol avant tout travaux de terrassement ou de régalage des terres.

VOIE

La voie constitue la desserte du terrain d'assiette du projet.

ZONE

Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux mêmes règles (ex : UA).