Département de l'Eure

Commune de Giverny

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement écrit

Pièce n°

4

Révision du POS valant élaboration de PLU

Prescrite le 21-06-2011 Arrêtée le 15-06-2017 Approuvée le

MAIRIE DE GIVERNY

vea Urbanisme & Architecture

SOMMAIRE

LES ZONES URBAINES **5**

ZONE UA **7**

ZONE UB **15**

LES ZONES NATURELLES ET AGRICOLES **25**

ZONE A **27**

ZONE N **36**

ANNEXES **45**

ANNEXE 1 : LEXIQUE **47**

ANNEXE 2 : CAHIER GRAPHIQUE **57**

LES ZONES URBAINES

ZONE UA

ARTICLE - UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Sont interdits dans l'ensemble des zones UA et UAa :

- Toutes constructions autres que celles autorisées à l'article UA 2 suivant ;
- L'ouverture de terrains aménagés en vue de camping, ou pour le stationnement des caravanes, et les installations y afférentes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de caravanes et de mobil homes en dehors des terrains aménagés.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration et les constructions à destination artisanale ou commerciale, exceptées celles mentionnées à l'article 2.
- L'ouverture et l'exploitation de toutes carrières, quelle qu'en soit l'importance.
- Les sous-sols.

2. **Sont interdits en zones inondables, repérées au plan de zonage n°2** (PPRI de la Vallée de l'Epte Aval) :
   - les constructions et aménagements indiqués dans le règlement du PPRI (se reporter au livret des annexes).

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

1. Sont autorisés sous conditions, dans l'ensemble des zones UA et UAa :

- Le changement de destination pour un usage commercial ou artisanal, s'il n'a pas pour conséquence de supprimer des places de stationnement et si les dispositions de l'article UA12 sont respectées ;
- Les extensions mesurées, à condition qu'elles se fassent en harmonie avec la construction d'origine, en continuité du volume existant et n'excèdent pas 30% par rapport à l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU ;
- Les reconstructions à l'identique en cas de sinistre, à condition que celui-ci n'ait pas pour origine un risque naturel référencé au plan de zonage n°2 (sauf études complémentaires).

2. Sont autorisées sous conditions, en zone UAa :

- une annexe par unité foncière à partir de l'approbation du PLU.
- les nouvelles constructions à destinations d'habitat.

3. **Sont autorisés sous conditions en zone inondable, :**

- Les constructions et aménagements indiqués dans le règlement du PPRI (se reporter au livret des annexes).

ARTICLE - UA 3 – ACCES ET VOIRIE

1. Voirie

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, transports publics.

2. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent adaptés aux constructions et aménagés de façon à ne pas présenter de gêne ou risque à la circulation publique.

La largeur d'un accès est au minimum de 4 mètres.

ARTICLE - UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain.

1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement, en respectant les dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement et la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales

Sauf impossibilité technique, l'infiltration à la parcelle est obligatoire. Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par infiltration dans le sol ou par écoulement dans des eaux superficielles. Dans tous les cas, des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution devront être recherchées.
Tout ou partie des eaux pluviales ne sera accepté dans le réseau public que dans la mesure où l'usager démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.
Cette évacuation sera obligatoirement séparée des eaux usées et raccordée au réseau public par un branchement distinct.

Le dimensionnement des dispositifs de gestion des eaux pluviales doit prendre en compte la totalité des surfaces imperméabilisées (toitures, voirie d'accès, terrasses, …) et être calculé sur la base d'une pluie centennale.
Les dispositifs d'assainissement de surface doivent être maintenus en bon état de fonctionnement et entretenus au même titre que les équipements enterrés.

En tout état de cause, le système d'assainissement des eaux pluviales mis en place doit être conforme aux dispositions prévues dans le Schéma Directeur d'Assainissement et à la réglementation en vigueur.

3. Autres réseaux (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité, présentant des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de la nouvelle construction.
Les ouvrages, de quelque nature qu'ils soient, doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Tout terrain rendu constructible devra prévoir les aménagements nécessaires à l'installation de la fibre optique et autres réseaux de communication électronique.

ARTICLE - UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

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

1. Dispositions générales

En zone UA : il n'est pas fixé de prescription spéciale.

En zone UAa : se reporter au règlement écrit de l'AVAP.

2. Champs d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies ouvertes à la circulation publique de statut privé ou public ainsi qu'aux emprises publiques (jardin, parc public, place, …).

ARTICLE - UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

1. Dispositions générales

En zone UA : il n'est pas fixé de prescription spéciale.

En zone UAa : se reporter au règlement écrit de l'AVAP.

2. Champs d'application

Les règles exposées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages liés au fonctionnement des service publics.

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

En zone UA : il n'est pas fixé de prescription spéciale.

En zone UAa : se reporter au règlement écrit de l'AVAP.

ARTICLE - UA 9 - EMPRISE AU SOL.

En zone UA : les extensions autorisées ne doivent pas excéder 30% par rapport à l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU

En zone UAa : se reporter au règlement écrit de l'AVAP.

ARTICLE - UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.

1. Dispositions générales

En zone UA : les extensions ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à la hauteur maximum autorisée en zone UAa.

En zone UAa : se reporter au règlement écrit de l'AVAP.

2. Dispositions particulières

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur maximale prise en compte sera calculée selon la moyenne des hauteurs mesurées au faîtage ou à l'acrotère.

Les constructions existantes ayant une hauteur supérieure à celle fixée en zone UAa dans le présent article peuvent faire l'objet d'extension selon une altimétrie identique, dès lors que l'insertion de la construction dans le site est respectée et que l'opération ne porte pas atteinte à la qualité des lieux.

ARTICLE - UA 11 - ASPECT EXTERIEUR.

1. Principes généraux

L'autorisation de construire peut ne pas être accordée pour les projets qui sont de nature par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales et des formes urbaines.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes. Le traitement des façades, des toitures et des clôtures doit prendre en compte les rythmes, les couleurs et les matériaux de l'environnement proche.

2. Prescriptions architecturales

En zone UA : les extensions doivent être en harmonie avec la construction existante.

En zone UAa : se reporter au règlement écrit de l'AVAP.

En limite des zones A et N : les clôtures seront constituées d'une haie champêtre pouvant être doublée à l'arrière par un grillage simple sans poteaux en aluminium creux ni grille rigide.

ARTICLE - UA 12 - STATIONNEMENT.

1. Champs d'application

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, à l'intérieur de la propriété.
Le stationnement doit être suffisant en nombre et en surface, y compris pour les manœuvres, et répondre aux besoins engendrés par l'usage de la construction.
La superficie nécessaire pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès et les espaces de retournement, est de 25m^2 (à titre indicatif et à l'exclusion des véhicules poids lourds). Chaque place devra ainsi faire au moins 2,50m X 5,00m.

Pour le stationnement handicapé, la superficie nécessaire pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès et les espaces de retournement, est de 40m^2 (à titre indicatif et à l'exclusion des véhicules poids lourds). Chaque place devra faire au moins 3,30m x 5,00m.

2. Normes minimales de stationnement

a) Pour les constructions à usage d'habitation :

- 2 places par logement.

b) Pour les constructions à usages autres que l'habitat :

- Hôtels et restaurants : 1 place de stationnement pour 10 m^2 de salle de restauration et 1 place par chambre ;
- Chambres d'hôtes : 1 place par chambre ;
- Gîtes ruraux : 2 places par appartement ;
- Commerces, entrepôts, bureaux et artisanat : 1 place de stationnement par tranche de 50 m^2 de surface de plancher réservée à cet usage + 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m^2 de surface de plancher.
- Etablissements recevant du public (hors équipements scolaires et assimilés) : selon la capacité d'accueil de l'équipement avec un minimum de 1 place pour 5 personnes ;

c) Autres normes :

Des aires de stationnement nécessaires aux deux-roues doivent également être prévues pour les constructions comportant plus de deux logements ou deux chambres d'hôtes. Au moins un espace de stationnement pour les deux-roues non motorisés devra être aménagé avec une surface minimum de 5m² pour les gîtes et chambres d'hôtes.
L'espace destiné aux deux-roues devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies. L'espace pourra être clos ou couvert et disposer de dispositifs permettant d'attacher les deux-roues avec un système de sécurité.

3. Modalités d'application

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Pour les établissements qui abritent simultanément hôtel et restaurant, le nombre pris en compte est le plus élevé des deux.

Lors de la réalisation de travaux modifiant la surface de plancher, le calcul du nombre de places de stationnement nécessaires s'effectue par différence entre l'état avant travaux et l'état après extension.

4. Dispositions particulières

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs architecturaux ou d'urbanisme, le pétitionnaire peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sur un terrain propriété du pétitionnaire et demandeur situé dans le voisinage immédiat, à moins de 300 mètres de la construction pour laquelle ces places sont nécessaires.

ARTICLE - UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

1. Dispositions générales

Les parcs de stationnement, publics ou privés, à l'air libre, accueillant plus de 6 places de stationnement, doivent être plantés à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

L'usage de plantes invasives est interdit.

Les limites des parcelles jouxtant les zones A et N doivent être plantées d'un rideau d'arbres ou d'arbustes d'essence locale.

2. Eléments repérés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Les **éléments du paysage identifiés** par des trames spécifiques sur le plan de zonage n°1 **(haies, talus, arbres isolés alignements d'arbres, zones humides, jardins, sites naturels, milieux naturels remarquables) et localisés sur le plan de zonage** sont **protégé**s au titre de l'article **L151-23 du Code de l'Urbanisme.**

a) Les milieux naturels remarquables, jardins et sites naturels liés à l'AVAP

L'ensemble des éléments cités ci-dessus doivent être **conservés dans leur état fonctionnel** (caractère humide, biodiversité, fonction paysagère…). Par conséquent, tous travaux d'aménagement ayant pour **effet de détruire ou de compromettre l'existence ou la fonctionnalité de la ou des zones y est strictement interdit.**

b) Les haies, talus, arbres isolés et alignements d'arbres

Toute suppression ou modification, qu'elle soit partielle ou totale (arrachage, dérasement, coupe à blanc sans régénération naturelle) compromettant l'existence et la pérennité de l'élément concerné est strictement interdite.

ARTICLE - UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

ARTICLE - UA 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

ARTICLE - UA 16 – INFRASTRUCTURES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

ZONE UB

ARTICLE - UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. **Sont interdits dans la zone UB :**

- Toutes constructions autres que celles autorisées à l'article UB 2 suivant ;
- L'ouverture de terrains aménagés en vue de camping, ou pour le stationnement des caravanes, et les installations y afférentes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de caravanes et de mobil homes en dehors des terrains aménagés.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration et les constructions à destination artisanale ou commerciale, exceptées celles mentionnées à l'article 2.
- L'ouverture et l'exploitation de toutes carrières, quelle qu'en soit l'importance.
- Les sous-sols.

2. **Sont interdits en zones inondables, repérées au plan de zonage n°2** (PPRI de la Vallée de l'Epte Aval) :

- Les constructions et aménagements indiqués dans le règlement du PPRI (se reporter au livret des annexes).

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

1. **Sont autorisés sous conditions, dans les zones UB et UBa :**

- Le changement de destination pour un usage commercial ou artisanal, s'il n'a pas pour conséquence de supprimer des places de stationnement et si les dispositions de l'article UA12 sont respectées ;
- Les extensions mesurées, à condition qu'elles se fassent en harmonie avec la construction d'origine, en continuité du volume existant et n'excèdent pas 30% par rapport à l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU ;
- Les reconstructions à l'identique en cas de sinistre, à condition que celui-ci n'ait pas pour origine un risque naturel référencé au plan de zonage n°2 (sauf études complémentaires).

2. **Sont autorisées sous conditions, uniquement en zone UBa :**

- une annexe par unité foncière à partir de l'approbation du PLU.
- les nouvelles constructions à destinations d'habitat.

3. **Sont autorisés sous conditions en zone inondable, :**

- Les constructions et aménagements indiqués dans le règlement du PPRI (se reporter au livret des annexes).

4. **Sont autorisés sous conditions au sein du secteur concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation :**
    - La construction d'équipement public, sous réserve de respecter les prescriptions indiquées dans l'OAP (pièce n°3 du PLU).

ARTICLE - UB 3 – ACCES ET VOIRIE

1. Voirie

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, transports publics.

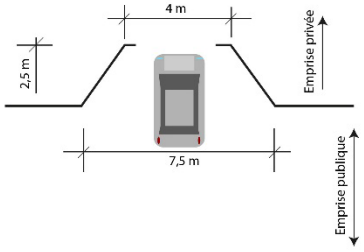
2. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

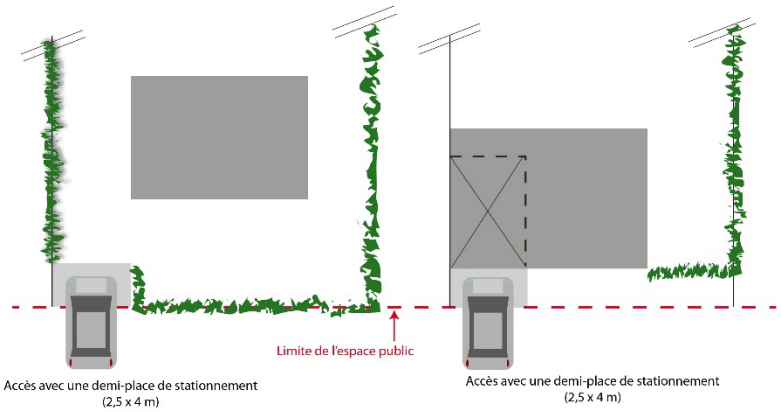
Dans le cas d'habitat individuel (maisons individuelles, maisons de ville), les dessertes aux parcelles seront sur toutes les voies, excepté pour la rue Claude Monet, en recul par rapport à la limite d'assiette de la voie de 2,5 mètres.

En cas d'impossibilité absolue, due aux dispositions constructives antérieures ou de mur protégé pour ses caractéristiques patrimoniales, le nouvel aménagement devra permettre une amélioration de la sécurité et de la visibilité sur la voie.

Schémas explicatifs, vue en plan :



ACCES INDIVIDUEL AVEC PORTAIL



ACCES INDIVIDUEL AVEC PORTAIL ET 1 DEMI PLACE DE STATIONNEMENT

Dans le cas où la construction existante est située à moins de 2,5 mètres de l'assiette de la voie, des adaptations à cette règle pourront être acceptées, dès lors que celles-ci améliorent la visibilité et la sécurité des véhicules.

La largeur d'un accès est au minimum de 4 mètres.

ARTICLE - UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain.

1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement, en respectant les dispositions préconisées dans le Schéma Directeur d'Assainissement et la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales

Sauf impossibilité technique, l'infiltration à la parcelle est obligatoire. Ce rejet au milieu naturel peut s'effectuer par infiltration dans le sol ou par écoulement dans des eaux superficielles. Dans tous les cas, des solutions limitant les quantités d'eaux de ruissellement ainsi que leur pollution devront être recherchées.
Tout ou partie des eaux pluviales ne sera accepté dans le réseau public que dans la mesure où l'usager démontrera que l'infiltration ou la rétention, sur son unité foncière, ne sont pas possibles ou insuffisantes, ou que le rejet en milieu naturel n'est pas possible.

Cette évacuation sera obligatoirement séparée des eaux usées et raccordée au réseau public par un branchement distinct.

Le dimensionnement des dispositifs de gestion des eaux pluviales doit prendre en compte la totalité des surfaces imperméabilisées (toitures, voirie d'accès, terrasses, …) et être calculé sur la base d'une pluie centennale.
Les dispositifs d'assainissement de surface doivent être maintenus en bon état de fonctionnement et entretenus au même titre que les équipements enterrés.

En tout état de cause, le système d'assainissement des eaux pluviales mis en place doit être conforme aux dispositions prévues dans le Schéma Directeur d'Assainissement et à la réglementation en vigueur.

3. Autres réseaux (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité, présentant des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de la nouvelle construction.
Les ouvrages, de quelque nature qu'ils soient, doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Tout terrain rendu constructible devra prévoir les aménagements nécessaires à l'installation de la fibre optique et autres réseaux de communication électronique.

ARTICLE - UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

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

1. Dispositions générales

En zone UB : il n'est pas fixé de prescription spéciale.

En zone UBa : se reporter au règlement écrit de l'AVAP.

2. **Champs d'application**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies ouvertes à la circulation publique de statut privé ou public ainsi qu'aux emprises publiques (jardin, parc public, place, …).

ARTICLE - UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

1. **Dispositions générales**

En zone UB : il n'est pas fixé de prescription spéciale.

En zone UBa : se reporter au règlement écrit de l'AVAP.

2. **Champs d'application**

Les règles exposées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages liés au fonctionnement des service publics.

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

En zone UB : il n'est pas fixé de prescription spéciale.

En zone UBa : se reporter au règlement écrit de l'AVAP.

ARTICLE - UB 9 - EMPRISE AU SOL.

En zone UB : les extensions autorisées ne doivent pas excéder 30% par rapport à l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU

En zone UBa : se reporter au règlement écrit de l'AVAP.

ARTICLE - UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.

1. **Dispositions générales**

En zone UB : les extensions ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à la hauteur maximum autorisée en zone UBa.

En zone UBa : se reporter au règlement écrit de l'AVAP.

2. **Dispositions particulières**

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur maximale prise en compte sera calculée selon la moyenne des hauteurs mesurées au faîtage ou à l'acrotère.

Les constructions existantes ayant une hauteur supérieure à celle fixée en zone UBa dans le présent article peuvent faire l'objet d'extension selon une altimétrie identique, dès lors que l'insertion de la construction dans le site est respectée et que l'opération ne porte pas atteinte à la qualité des lieux.

ARTICLE - UB 11 - ASPECT EXTERIEUR.

1. Principes généraux

L'autorisation de construire peut ne pas être accordée pour les projets qui sont de nature par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales et des formes urbaines.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes. Le traitement des façades, des toitures et des clôtures doit prendre en compte les rythmes, les couleurs et les matériaux de l'environnement proche.

2. Prescriptions architecturales

En zone UB : les extensions doivent être en harmonie avec la construction existante.

En zone UBa : se reporter au règlement écrit de l'AVAP.

Dans le cas de portails d'accès situés en recul par rapport à la limite d'assiette de la voie (voir article UB3 – 2), les clôtures en recul de l'espace public seront identiques aux clôtures donnant sur l'espace public.

En limite des zones A et N : les clôtures seront constituées d'une haie champêtre pouvant être doublée à l'arrière par un grillage simple sans poteaux en aluminium creux ni grille rigide.

ARTICLE - UB 12 - STATIONNEMENT.

1. Champs d'application

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, à l'intérieur de la propriété.
Le stationnement doit être suffisant en nombre et en surface, y compris pour les manœuvres, et répondre aux besoins engendrés par l'usage de la construction.
La superficie nécessaire pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès et les espaces de retournement, est de 25m^2 (à titre indicatif et à l'exclusion des véhicules poids lourds). Chaque place devra ainsi faire au moins 2,50m X 5,00m.
Pour le stationnement handicapé, la superficie nécessaire pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès et les espaces de retournement, est de 40m^2 (à titre indicatif et à l'exclusion des véhicules poids lourds). Chaque place devra faire au moins 3,30m x 5,00m.

2. Normes minimales de stationnement

a) Pour les constructions à usage d'habitation :

- 2 places par logement.

b) Pour les constructions à usages autres que l'habitat :

- Hôtels et restaurants : 1 place de stationnement pour 10 m^2 de salle de restauration et 1 place par chambre ;
- Chambres d'hôtes : 1 place par chambre ;
- Gîtes ruraux : 2 places par gîte ;
- Commerces, entrepôts, bureaux et artisanat : 1 place de stationnement par tranche complète de 50

m² de surface de plancher réservée à cet usage.

- Equipements (hors équipements scolaires et assimilés) : selon la capacité d'accueil de l'équipement avec un minimum de 1 place pour 5 personnes ;

c) Autres normes :

Des aires de stationnement nécessaires aux deux-roues doivent également être prévues pour les constructions comportant plus de cinq logements. Au moins un espace de stationnement pour les deux-roues non motorisés devra être aménagé avec une surface minimum de 5m² sauf pour les constructions existantes.
L'espace destiné aux deux-roues devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies. L'espace pourra être clos ou couvert et disposer de dispositifs permettant d'attacher les deux-roues avec un système de sécurité.

3. Modalités d'application

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Pour les établissements qui abritent simultanément hôtel et restaurant, le nombre pris en compte est le plus élevé des deux.

Lors de la réalisation de travaux modifiant la surface de plancher, le calcul du nombre de places de stationnement nécessaires s'effectue par différence entre l'état avant travaux et l'état après extension.

4. Dispositions particulières

En cas d'impossibilité de réaliser tout ou partie des places de stationnement nécessaires sur le terrain pour des raisons techniques ou des motifs architecturaux ou d'urbanisme, le pétitionnaire peut être autorisé, sur demande justifiée de sa part, à ce que les places manquantes soient réalisées sur un terrain propriété du pétitionnaire et demandeur situé dans le voisinage immédiat, à moins de 300 mètres de la construction pour laquelle ces places sont nécessaires.

ARTICLE - UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

1. Dispositions générales

Les parcs de stationnement, publics ou privés, à l'air libre, accueillant plus de 6 places de stationnement, doivent être plantés à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

L'usage de plantes invasives est interdit.

Les limites des parcelles jouxtant les zones A et N doivent être plantées d'un rideau d'arbres ou d'arbustes d'essence locale.

2. Eléments repérés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Les **éléments du paysage identifiés** par des trames spécifiques sur le plan de zonage n°1 **(haies, talus, arbres isolés alignements d'arbres, zones humides, jardins, sites naturels, milieux naturels remarquables) et localisés sur le plan de zonage** sont **protégé**s au titre de l'article **L151-23 du Code de l'Urbanisme.**

a) Les milieux naturels remarquables, jardins et sites naturels liés à l'AVAP

L'ensemble des éléments cités ci-dessus doivent être **conservés dans leur état fonctionnel** (caractère humide, biodiversité, fonction paysagère…). Par conséquent, tous travaux d'aménagement ayant pour **effet de détruire ou de compromettre l'existence ou la fonctionnalité de la ou des zones y est strictement interdit.**

b) Les haies, talus, arbres isolés et alignements d'arbres

Toute suppression ou modification, qu'elle soit partielle ou totale (arrachage, dérasement, coupe à blanc sans régénération naturelle)) compromettant l'existence et la pérennité de l'élément concerné est strictement interdite.

ARTICLE - UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

ARTICLE - UB 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

ARTICLE - UB 16 – INFRASTRUCTURES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

LES ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

ZONE A

ARTICLE - A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

1. Sont interdits dans la zone A et Ap :

En raison des conditions restreintes d'occupation et utilisation du sol en zone A, définie comme zone à protéger, **sont interdits dans l'ensemble de la zone A :**

- Toutes occupations ou utilisations autres que celles autorisées à l'article A 2 suivant ;
- Le remblaiement des mares identifiées au plan de zonage ;
- La suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, …) ;
- Toute construction, dans une bande de 10 mètres de part et d'autre d'un axe de ruissellement.

2. Sont interdits en zones inondables, repérées au plan de zonage n°2 (PPRI de la Vallée de l'Epte Aval) :

- Les constructions et aménagements indiqués dans le règlement du PPRI (se reporter au livret des annexes).

3. Sont interdits au sein du périmètre immédiat du captage d'eau potable des Ajoux :

- Toutes les occupations et utilisations non mentionnées à l'article N 2 suivant.

4. Sont interdits au sein du périmètre rapproché du captage d'eau potable des Ajoux :

- Les puits filtrants, les rejets d'assainissement collectif, les dépôts et le stockage des ordures, des produits et des matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux ;
- La création d'étangs, l'ouverture et l'exploitation de carrières, l'ouverture d'excavations permanentes, et toute nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ;
- La création de voies de communication, sauf dérogation préfectorale, et la création ou l'extension des cimetières

5. Sont interdits au sein du périmètre concerné par le PPRT autour de l'usine SNECMA, repéré au plan de zonage n°2 :

- Les ERP difficilement évacuables

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

1. En zone A, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions, installations et aménagements, ainsi que leur extension, à condition d'être liés et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole et aux activités dans le prolongement de l'acte de production ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement publiques ou privées soumises à autorisation ou à déclaration, lorsque 'elles sont compatibles avec la santé et l'habitat environnant et à venir à condition qu'elles soient nécessaires et directement liées à l'exploitation agricole.
- Les bâtiments à usage d'habitation sont autorisés sous réserve de ces deux conditions :
  - d'être directement nécessaires à l'exploitation agricole,
  - d'être situés à 50 mètres au plus des constructions et installations à usage agricole existantes ;

2. En zone A et Ap sont autorisées sous conditions :

- Les extensions mesurées (de l'ordre de 30% maximum par rapport à la construction existante à la date d'approbation du PLU et sans pouvoir dépasser 30 m^2 d'emprise au sol) et la rénovation des constructions existantes à usage d'habitation sous conditions de ne pas compromettre la qualité

paysagère du site et l'activité agricole ;

- Les annexes (garages, abris de jardin, …) sans création de logement nouveau, à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 20 m^2, que leur hauteur n'excède pas 4m au point le plus haut et qu'elles soient édifiées sur la même unité foncière que la construction principale, dans sa continuité ou à une distance maximum de 15 mètres ;
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux, sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les voies publiques, dont les voies cyclables, font partie des réseaux autorisés. Les voies publiques, dont les voies cyclables, font partie des réseaux autorisés.
- Les aménagements hydrauliques, sous réserve de servir à la lutte contre les inondations dues aux ruissellements des eaux pluviales

3. <u>En zones humides, sont autorisés sous conditions :</u>

- Les installations et aménagements publics ou privés suivants :
    - Installation d'ouvrage nécessaire à la défense nationale, à la salubrité, à la sécurité publique ou à des équipements d'utilité publique (canalisation d'eau potable, assainissement…),
    - Aménagement d'équipement nécessaire à la découverte et à l'entretien des milieux humides (panneaux d'information, balises, chemins piétonniers ou sentiers mais non cimentés ou bitumés…), à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des zones humides. Ils doivent être en priorité aménagés sur le pourtour des zones humides.
    - Affouillements et exhaussement liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur et la création de zones humides et uniquement après instruction des services instructeurs (DDTM27 pour les seuils IOTA et Maire de la commune en deçà).
    - L'aménagement d'une piste cyclable à condition qu'elle ne porte pas atteinte à la préservation de la zone humide.
- Les affouillements et exhaussements de sols suivants :
    - s'ils sont liés à la conservation, la restauration, la création, la mise en valeur des zones humides et inondables,
    - s'ils sont liés à la mise en œuvre d'équipement ou d'ouvrages de protection des biens et des personnes ou de régulation des eaux pluviales,
    - s'ils concernent des travaux nécessaires à la lutte contre les inondations (création, réhabilitation de champs d'expansion de crues),
    - s'ils concernent l'implantation d'ouvrage d'intérêt général et d'utilité publique
    - s'ils sont nécessaires à la desserte des constructions autorisées.

4. <u>Sont autorisés sous conditions en zone inondable</u>, :

- Les constructions et aménagements indiqués dans le règlement du PPRI (se reporter au livret des annexes).

5. <u>Sont seules autorisées sous conditions au sein du périmètre immédiat du captage d'eau potable des Ajoux</u> :

- les activités en lien avec la maintenance des ouvrages, l'entretien des terrains, la préservation de la ressource; les travaux de recherche d'eau et la construction de nouveaux ouvrages à l'usage des collectivités.

<u>ARTICLE - A 3 - ACCES ET VOIRIE.</u>

1. **Accès**

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

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de la construction, l'établissement ou installation à desservir.

L'autorisation d'occupation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

2. **Voirie**

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, transports publics.

ARTICLE - A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

Tout nouveau réseau de distribution sera réalisé en souterrain.

1. **Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes, à défaut et à titre provisoire, par captage, forage ou puits particulier si le dispositif envisagé est autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

2. **Assainissement**

a) Eaux usées

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome est admis dans les conditions réglementaires en vigueur.

b) Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

3. **Autres réseaux (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité, et le cas échéant, de téléphone et de télédistribution : les branchements et les raccordements aux constructions seront souterrains.

ARTICLE - A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 8 mètres par rapport à l'axe des voies.

En cas de transformation, d'extension sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction sans avoir pour effet d'aggraver la situation existante.

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

Les constructions doivent être édifiées en retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

L'implantation sur limite séparative de toute construction est possible dans les cas suivants :

- lorsque la construction s'appuie sur un mur existant, auquel cas sa hauteur sur la limite ne sera pas supérieure à celle de ce mur ;
- lorsqu'il s'agit du pignon de la construction ;
- lorsqu'il s'agit d'annexes de moins de 3,5 m à l'égout du toit.

En cas de lisière forestière en limite séparative, l'implantation des constructions principales ne peut pas se faire à une distance inférieure à 30 mètres.

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

Les constructions abritant des installations classées doivent respecter un éloignement au moins égal à celui que fixe la législation des installations classées, applicable à l'installation considérée.

Les annexes peuvent être jointives à la construction principale ou être implantées à 15m maximum des bâtiments principaux.

ARTICLE - A 9 - EMPRISE AU SOL.

L'emprise au sol des extensions est limitée à 30% de l'emprise au sol de la construction existante au moment de l'approbation du PLU.

L'emprise au sol maximale des annexes est de 20 m^2.

ARTICLE - A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation hors tout ne peut excéder 7 mètres par rapport au terrain naturel.

Pour les autres constructions, la hauteur maximale autorisée est de 15 mètres par rapport au terrain naturel.
La réhabilitation de constructions existantes et leurs extensions, dont le gabarit initial est supérieur à cette cote peut être autorisée.

ARTICLE - A 11 - ASPECT EXTERIEUR.

1. Principes généraux

Par leur aspect extérieur, les constructions et leurs abords, de quelque nature qu'elles soient, devront conforter les caractéristiques du paysage, en particulier en ce qui concerne les rythmes, les matériaux, les altimétries et la composition générale de celles-ci dans l'environnement.
Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages. Les pièces graphiques réglementaires seront élaborées de sorte à permettre l'appréciation de l'impact du projet dans le paysage.

2. Prescriptions architecturales

a) Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment est interdit.
Le ravalement des façades des constructions anciennes est réalisé avec des matériaux compatibles avec les supports anciens. Les prescriptions du bâti existant s'appliquent aux extensions.
Les enduits et peintures extérieurs des murs devront s'harmoniser avec les teintes des bâtiments voisins. Les couleurs vives et criardes sont interdites. Une unité d'aspect sera recherchée

L'emploi des matériaux ondulés est interdit dans la construction à destination d'habitation.

b) Toitures

- **Pour les habitations**

Les toitures à pentes doivent être recouvertes soit :
- en ardoises naturelles ou aspect similaire.
- ou en tuiles de terre cuite de teinte orange ou rouge ou aspect similaire de tuiles.
- ou en matériaux identiques à celui de la construction existante.

La pente des toitures sera supérieure à 30°, excepté dans le cas où des bâtiments anciens existants sur la propriété présentent une pente différente, auquel cas, elle peut être reproduite.
Les toitures seront débordantes au minimum sur deux faces sur quatre du bâtiment d'au moins 25 cm.

- **Pour les bâtiments à usage d'activités agricoles et les équipements à vocation publique**

Les toitures en bac-acier non brillant et de teintes sombres sont autorisées, ainsi que les plaques de fibre ciment teinté dans la masse de couleur sombre.

- **Les annexes des bâtiments (garages, abris de jardins ...)**

Elles sont à pente de toiture libre, elles seront cependant en harmonie avec la construction principale dans les volumes et les matériaux.

c) Citernes et stockage

Les citernes ou bacs de stockage de combustibles d'origine fossile, de même les citernes de récupération d'eau pluviale de plus de 1000 litres, ne doivent pas être apparents ; ils doivent être enfouis ou intégrés dans le bâti.

ARTICLE - A 12 - STATIONNEMENT.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, à l'intérieur de la propriété.

Toute nouvelle place de stationnement devra être réalisée en revêtement perméable.

ARTICLE – A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

1. Dispositions générales

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.
Les dépôts sauvages d'ordures ou de détritus de quelque nature que ce soit (ordures ménagères, déchets verts, encombrants, cartons, gravats, tôles, ferraille, etc.) ainsi que toute décharge brute d'ordures ménagères sont interdits sur l'ensemble des voies, espaces publics et privés de la commune.

Les plantations existantes y compris les haies doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations équivalentes ou constituées d'essences locales. Les mares, fossés et talus doivent être conservés et entretenus.

Quand les citernes de gaz comprimé et autres combustibles ne sont pas enterrées, elles doivent être entourées d'une haie d'arbustes d'espèces marcescentes.

Les espaces non bâtis devront être plantés autour des constructions.

2. Espaces Boisés Classés

Les boisements identifiés comme espaces boisés sur le plan de zonage sont protégés au titre de l'article L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.

Le classement interdit, au titre de l'article L113-2 du code de l'Urbanisme, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, toute demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier sera rejetée de plein droit.

3. Eléments repérés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme

Les **éléments du paysage identifiés** par des trames spécifiques sur le plan de zonage n°1 **(Haies, talus, arbres isolés alignements d'arbres, zones humides, jardins, sites naturels, milieux naturels remarquables) et localisés sur le plan de zonage** sont **protégé**s au titre de l'article **L151-23 du Code de l'Urbanisme.**

a) Les milieux naturels remarquables, jardins et sites naturels liés à l'AVAP

L'ensemble des éléments cités ci-dessus doivent être **conservés dans leur état fonctionnel** (caractère humide, biodiversité, fonction paysagère…). Par conséquent, tous travaux d'aménagement ayant pour **effet de détruire ou de compromettre l'existence ou la fonctionnalité de la ou des zones y est strictement interdit.**

b) Les haies, talus, arbres isolés et alignements d'arbres

Toute suppression ou modification, qu'elle soit partielle ou totale (arrachage, dérasement, coupe à blanc sans régénération naturelle)) compromettant l'existence et la pérennité de l'élément concerné est strictement interdite.

ARTICLE - A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE - A 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

ARTICLE - A 16 – INFRASTRUCTURES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

ZONE N

ARTICLE - N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

1. **Sont interdits dans l'ensemble de la zone N :**
   - Toutes les occupations et utilisations non mentionnées à l'article N 2 suivant ;
   - Tous travaux ayant pour effet de porter atteinte aux cours d'eau de la commune et notamment les travaux de busage, recalibrage ou curage ;
   - Le remblaiement des mares identifiées au plan de zonage ;
   - La suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, …).

2. **Sont interdits en zones inondables, repérées au plan de zonage n°2** (PPRI de la Vallée de l'Epte Aval) :
   - Les constructions et aménagements indiqués dans le règlement du PPRI (se reporter au livret des annexes).

3. **Sont interdits au sein du périmètre rapproché du captage d'eau potable des Ajoux :**
   - Les puits filtrants, les rejets d'assainissement collectif, les dépôts et le stockage des ordures, des produits et des matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux ;
   - La création d'étangs, l'ouverture et l'exploitation de carrières, l'ouverture d'excavations permanentes, et toute nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ;
   - La création de voies de communication, sauf dérogation préfectorale, et la création ou l'extension des cimetières

4. **Sont interdits au sein du périmètre concerné par le PPRT autour de l'usine SNECMA, repéré au plan de zonage n°2 :**
   - Les ERP difficilement évacuables

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

1. **Sont autorisés sous conditions, en zone N :**

   - Les constructions, installations et aménagement liés à l'exploitation agricole et forestière sous réserve qu'ils ne remettent pas en cause le caractère naturel et paysager, notamment boisé des sites ;
   - La réhabilitation des constructions existantes à destination d'habitation et leur extension mesurée à condition qu'elles se fassent en harmonie avec la construction d'origine, en continuité du volume existant, ne créent pas de logement nouveau et n'excèdent pas 30% par rapport à l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLU et sans pouvoir dépasser 40m^2 d'emprise au sol ;
   - Les annexes (garages, abris de jardin, …) sans création de logement nouveau, à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 20 m^2, que leur hauteur n'excède pas 4m au point le plus haut et qu'elles soient édifiées sur la même unité foncière que la construction principale, dans sa continuité et accolées au bâtiment principal ;
   - Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux, sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les voies publiques, dont les voies cyclables, font partie des réseaux autorisés.
   - Les aménagements hydrauliques, sous réserve de servir à la lutte contre les inondations dues aux ruissellements des eaux pluviales

2. <u>Sont autorisés sous conditions, en zone Na :</u>

- Les aménagements, installations et les bâtiments nécessaires à l'exploitation du parking et à l'abri de personnes, sous réserve que les travaux relatifs au traitement des eaux de ruissellement soient invisibles pour assurer une parfaite intégration dans le paysage.

3. <u>En zones humides, sont autorisés sous conditions :</u>

- Les installations et aménagements publics ou privés suivants :
    - Installation d'ouvrage nécessaire à la défense nationale, à la salubrité, à la sécurité publique ou à des équipements d'utilité publique (canalisation d'eau potable, assainissement…),
    - Aménagement d'équipement nécessaire à la découverte et à l'entretien des milieux humides (panneaux d'information, balises, chemins piétonniers ou sentiers mais non cimentés ou bitumés…), à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des zones humides. Ils doivent être en priorité aménagés sur le pourtour des zones humides.
    - Affouillements et exhaussement liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur et la création de zones humides et uniquement après instruction des services instructeurs (DDTM27 pour les seuils IOTA et Maire de la commune en deçà).
    - L'aménagement d'une piste cyclable à condition qu'elle ne porte pas atteinte à la préservation de la zone humide.
- Les affouillements et exhaussements de sols suivants :
    - s'ils sont liés à la conservation, la restauration, la création, la mise en valeur des zones humides et inondables,
    - s'ils sont liés à la mise en œuvre d'équipement ou d'ouvrages de protection des biens et des personnes ou de régulation des eaux pluviales,
    - s'ils concernent des travaux nécessaires à la lutte contre les inondations (création, réhabilitation de champs d'expansion de crues),
    - s'ils concernent l'implantation d'ouvrage d'intérêt général et d'utilité publique
    - s'ils sont nécessaires à la desserte des constructions autorisées.

4. <u>Sont autorisés sous conditions en zone inondable</u> :

- Les constructions et aménagements indiqués dans le règlement du PPRI (se reporter au livret des annexes).

ARTICLE - N 3 - ACCES ET VOIRIE.

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment, les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, transports publics.

ARTICLE - N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

Le branchement aux réseaux publics est à la charge du pétitionnaire.

1. **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

2. **Assainissement**

a) Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe au droit de l'unité foncière.

En l'absence de réseau, l'assainissement autonome est admis dans les conditions réglementaires en vigueur.

b) Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

3. **Autres réseaux (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)**

L'enfouissement des lignes ou conduites de distribution pourra être imposé, notamment lorsque le réseau primaire est souterrain.

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension sont interdits sauf s'ils sont destinés à desservir une installation existante ou autorisée.

ARTICLE - N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Les constructions doivent être implantées à au moins 8 mètres de l'axe des voies ouvertes à la circulation publique existantes, à créer ou à modifier.

L'extension de constructions existantes ne répondant pas à cette règle est autorisée, sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité.

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

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur (L ≥ H/2), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres

En cas de lisière forestière en limite séparative, l'implantation des constructions principales ne peut pas se faire à une distance inférieure à 30 mètres.

La transformation ou réhabilitation sur une construction existante, ne respectant pas les règles précédentes est autorisée, sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité.

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

La distance entre deux constructions situées sur une même unité foncière doit être au moins égale à 3 mètres.

Les annexes peuvent être jointives à la construction principale ou être implantées à 15m maximum des bâtiments principaux.

ARTICLE - N 9 - EMPRISE AU SOL.

L'emprise au sol des extensions est limitée à 30% de l'emprise au sol de la construction existante au moment de l'approbation du PLU.

L'emprise au sol des annexes (jointives ou non à la construction principale), est limitée à 20 m^2.

ARTICLE - N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.

Toute construction nouvelle aura une hauteur maximale hors tout de 8 mètres.

La réhabilitation de constructions existantes et leurs extensions, dont le gabarit initial est supérieur à cette cote peut être autorisée, sans dépasser la hauteur initiale de la construction existante.

ARTICLE - N 11 - ASPECT EXTERIEUR.

1. Principes généraux

Par leur aspect extérieur, les constructions et leurs abords, de quelque nature qu'elles soient, devront conforter les caractéristiques du paysage, en particulier en ce qui concerne les rythmes, les matériaux, les altimétries et la composition générale de celles-ci dans l'environnement.

Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages. Les pièces graphiques réglementaires seront élaborées de sorte à permettre l'appréciation de l'impact du projet dans le paysage.

2. Clôtures

Seules sont autorisées, les clôtures à maille large sans soubassement permettant le passage de la petite faune.

ARTICLE - N 12 - STATIONNEMENT.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, à l'intérieur de la propriété.

Toute nouvelle place de stationnement devra être réalisée en revêtement perméable.

ARTICLE – N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

1. Dispositions générales

Les dépôts et les installations pouvant émettre des nuisances devront être masqués par une haie de plantations d'essences locales formant écran.

A l'occasion des opérations de construction, tout déboisement doit être strictement limité aux nécessités des constructions à édifier et suivi d'un reboisement équivalent, si la surface de la parcelle et sa situation le permettent. Si des arbres doivent être abattus du fait de leur état, ils doivent être remplacés.

L'arasement des talus, les dessouchages, coupes et abattages d'arbres bordant les chemins, sentiers, voies privées ou ouvertes au public, voies communales et départementales, ouvertes à la circulation publique (véhicules, piétons…) sont soumis à autorisation préalable : celle-ci peut être subordonnée à des replantations en linéaire ou en quantité équivalente.

2. Les espaces boisés classés

Les **boisements identifiés comme espaces boisés sur le plan de zonage** sont **protégé**s au titre de l'article **L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.**

Le classement interdit, au titre de l'article L113-2 du code de l'Urbanisme, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, toute demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier sera rejetée de plein droit.

3. Eléments repérés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Les **éléments du paysage identifiés** par des trames spécifiques sur le plan de zonage n°1 **(Haies, talus, arbres isolés alignements d'arbres, zones humides, jardins, sites naturels, milieux naturels remarquables) et localisés sur le plan de zonage** sont **protégé**s au titre de l'article **L151-23 du Code de l'Urbanisme.**

a) Les milieux naturels remarquables, zones humides, jardins et sites naturels liés à l'AVAP

L'ensemble des éléments cités ci-dessus doivent être **conservés dans leur état fonctionnel** (caractère humide, biodiversité, protection de la ressource en eau, protection des biens et des personnes, fonction paysagère…). Par conséquent, tous travaux d'aménagement ayant pour **effet de détruire ou de compromettre l'existence ou la fonctionnalité de la ou des zones y est strictement interdit.**
Cela vaut notamment pour les travaux de : drainage, remblaiement, imperméabilisation, affouillement, exhaussement, dépôt de matières quels que soient leur nature, mise en eau...

b) Les haies, talus, arbres isolés et alignements d'arbres

Toute suppression ou modification, qu'elle soit partielle ou totale (arrachage, dérasement, coupe à blanc sans régénération naturelle)) compromettant l'existence et la pérennité de l'élément concerné est strictement interdite.

ARTICLE - N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE - N 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

ARTICLE - N 16 – INFRASTRUCTURES ET COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

ANNEXES

ANNEXE 1 : LEXIQUE

CES DEFINITIONS DOIVENT ETRE PRISES EN COMPTE POUR L'APPLICATION DU PRESENT REGLEMENT ET DE SES DOCUMENTS GRAPHIQUES.

A.

Accès : L'accès correspond au débouché ou à l'ouverture du terrain sur la voie ; il est alors situé à la limite de parcelle. Il peut également correspondre au passage aménagé pour desservir la propriété (servitude de passage ou partie de terrain, voir schéma en annexe suivante). Dans tous les cas il ne peut desservir qu'une seule unité foncière. »

Acrotère : Elément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, pour constituer des rebords ou des gardes corps.

Affouillement de sol : Extraction de terres fermes en vue de réaliser une excavation pour un usage particulier.

Alignement : L'alignement est la délimitation du domaine public de voirie au droit des terrains riverains. L'alignement de fait est la délimitation des voiries privées au droit des terrains riverains.

Alignement d'arbres : Arbres plantés en ligne et espacés régulièrement l'un de l'autre.

Appentis : Construction couverte par un toit à un pan dont la ligne de faîte prend appui sur un mur, et dont la panne inférieure est portée par des poteaux sur dés, ou des piliers maçonnés. Par extension, bâtiment adossé à une construction plus haute.

Arbre : Végétal ligneux, à tige simple et nue à la base, comprenant donc un tronc et une cime (cf. *Flore Française Forestière* - Rameau).

Arbre isolé : Se dit d'un arbre qui a grandi seul au milieu d'un espace plus ou moins étendu, sans former de bosquet, ni d'alignement, ni de boisement avec d'autres arbres. Les arbres isolés ont eu l'espace nécessaire au développement de leur forme naturelle, ainsi ce sont souvent des arbres remarquables lorsqu'ils ont atteint un âge avancé.

Arbre-tige : Arbre avec un tronc sans ramifications latérales à la base. Les premières ramifications en branches partent à une certaine hauteur du sol (au moins 2,5 m) et forment le houppier.

Arbuste : Végétal ligneux à tige simple et nue à la base (au moins lorsqu'il est âgé) mais n'atteignant pas 7 mètres de hauteur à l'état adulte.

Auvent : Petite toiture en surplomb, en général à un seul pan, établie en saillie sur un mur, souvent au-dessus d'une porte, d'une fenêtre, d'une boutique, etc. S'il est composé d'une structure vitrée, l'auvent prend le nom de marquise.

B.

Baie : Ouverture dans un mur ou une toiture à l'exception des portes pleines.

Balcon : Plate-forme à hauteur de plancher, formant saillie sur une façade, et fermée par une balustrade ou un garde-corps.

Bande: Les terrains sont découpés en bandes dans lesquelles des règles de constructibilité différentes vont s'appliquer (articles 9, 10 et 13). Elles sont déterminées en fonction d'une distance comptée perpendiculairement à partir de l'alignement de la voie ou des emprises publiques.

Bardage : Revêtement de façade mis en place par fixation mécanique dans un plan distinct de celui du nu de la maçonnerie, avec une lame d'air et/ou un isolant thermique intermédiaire.

Barreaudage : Ensemble des balustres ou des barreaux d'une rampe d'escalier, d'un balcon.

Bâtiment : Tout ouvrage durable édifié au-dessus du niveau du sol et ayant une fonction d'abri ; ainsi on ne peut pas appeler bâtiment, un mur de clôture ou une piscine. La notion de bâtiment est moins large que celle de construction.

Bâtiment protégé, élément particulier protégé : Les documents graphiques identifient des bâtiments ou parties de bâtiments, ainsi que des éléments particuliers, que le PLU protège en application de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme parce qu'ils possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

Bordure : Limite parcellaire sur voie publique ou privée. Lorsque la voie est publique, la bordure de voie équivaut à l'alignement.

Bosquet : Groupe d'arbres et/ou d'arbustes disposés de manière non régulière formant un massif assez dense, à la manière d'un micro-boisement spontané (Petit Larousse).

C.

Changement de destination : se produit lorsqu'une construction passe de l'une des 9 destinations prévues par le Code de l'urbanisme (habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt et service public ou d'intérêt collectif – article R.123-9) à une autre ;

Châssis de toiture : Est à la fois l'encadrement fixe ou le coffre des lanterneaux, trappes de désenfumage, tabatières, etc. et leur élément ouvrant.

Chien-assis : Petite lucarne de comble dont le toit est retroussé en pente inverse de celle de la toiture, son profil évoquant plus ou moins celui d'un chien qui serait assis sur le toit. La lucarne dite retroussée ou à demoiselle est le vrai chien-assis.

Coefficient d'emprise au sol : Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction.

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (voir le cahier graphique).

Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface du terrain est prise en compte, même s'il est grevé par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace boisé classé. Cependant les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain. Dans le règlement, le coefficient d'emprise au sol est calculé dans les bandes prises séparément.

Coefficient de perméabilité : C'est le rapport entre la surface perméable et la surface totale considérée.

Constructions :

- Eléments créant de l'emprise au sol ou de la surface de plancher.
- Installations, outillages et ouvrages, qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol, ou en surplomb du sol.

Deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de l'emprise au sol.

Constructions annexes : Sont considérées comme constructions annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux de faibles dimensions ayant un caractère accessoire (fonction de service) au regard de l'usage de la construction principale, tels que remises, abris de jardin, garages, local à vélo, celliers…

Construction indispensable à l'exploitation agricole : Ces constructions correspondent notamment aux bâtiments nécessaires au logement du matériel, des animaux et des récoltes. Leur construction doit être motivée par le bon fonctionnement et le développement de l'activité agricole.

Coupe et abattage d'arbres : La coupe est l'opération présentant un caractère régulier, se rattachant à l'idée de sylviculture (Ensemble des techniques permettant la création et l'exploitation rationnelle des forêts tout en assurant leur conservation et leur régénération). L'abattage a un caractère plus exceptionnel. Contrairement au défrichement, la coupe ou l'abattage d'arbres n'ont pas pour effet de détruire l'état boisé du terrain à destination forestière.

D.

Défrichement : Toute opération qui a pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière, sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs de celui qui en prend l'initiative.

Le défrichement peut être direct ou indirect :

- Il y a défrichement direct lorsque l'état boisé a été supprimé par abattage des arbres et destruction des souches et qu'un autre usage que la forêt a été donné au sol ;

- Il y a défrichement indirect lorsque des opérations volontaires ont eu pour conséquence d'entraîner la destruction de l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière.

Il ne faut pas confondre cette notion avec le débroussaillage qui consiste à nettoyer et à entretenir des sous-bois.

Destinations des locaux : La liste des destinations est fixée à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

Habitation :

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service.

Hébergement hôtelier :

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels et résidences de tourisme définies par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera.

Bureaux :

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement.

Commerce :

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci- après).

Artisanat :

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place.

Industrie :

Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits.

Exploitation agricole ou forestière

Entrepôt :

Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux.

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

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

-les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ;

-les crèches et haltes garderies ;

-les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;

-les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et à l'enseignement supérieur ;

-les établissements pénitentiaires ;

-les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées… ;

-les établissements d'action sociale ;

-les résidences sociales ;

-les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;

-les établissements sportifs à caractère non commercial ;

-les lieux de culte ;

-les parcs d'exposition ;

-les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux

(transports, postes, fluides, énergie, télécommunications, …) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs…).

Dispositif décanteur-déshuileur : Dispositif permettant d'une part de débarrasser les eaux de ruissellement de leurs impuretés en les laissant se déposer au fond du dispositif et d'autre part d'éliminer les huiles de vidange.

Distances : Les distances sont comptées perpendiculairement à la ligne de référence (alignement, limite de construction, limite séparative).

E.

Égout du toit : (parfois juste « égout ») : Elément recueillant les eaux pluviales de la toiture.

Emplacement réservé pour équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, Emplacement réservé pour espace vert public, Emplacement réservé pour élargissement ou création de voie publique communale (ER) :

En application de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels sont interdits toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme (équipement public, ouvrage

public ou installation d'intérêt général, espace vert public, voirie publique).

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant de l'article L230-1 du Code de l'urbanisme auprès de la collectivité ou du service public bénéficiaire. Les emplacements réservés pour voirie (création ou extension), espaces verts, équipements et ouvrages publics sont inscrits au plan de zonage et décrits dans l'annexe I du règlement écrit.

Emprise au sol : voir le Cahier Graphique et la définition de Coefficient d'emprise au sol

Emprises publiques : Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. En effet, les règles de l'article 6 doivent être conçues pour ordonnancer les constructions par rapport aux lieux publics ouverts à la circulation.
Toutefois, bien qu'elles ne donnent pas accès directement aux propriétés riveraines, certaines emprises publiques nécessitent un ordonnancement d'implantation, et sont assujetties aux dispositions de l'article 6. Il s'agit notamment :
- des voies ferrées ;
- parcs, jardins, places…
- emprises piétonnes et cyclables.

Enduit : Revêtement que l'on étend sur les parois de maçonnerie brute d'un bâtiment, en général pour leur donner une surface uniforme et plane et pour les protéger des intempéries.

Espace boisé classé : Les espaces boisés classés indiqués aux documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions de l'article L113-2 du Code de l'urbanisme.

Espace végétalisé : Espace planté de végétaux. Selon le contexte, ces végétaux peuvent être des arbres, des arbustes, des vivaces, de la prairie ou de la pelouse.

Espace vert protégé (EVP) : Les EVP sont des espaces à protéger répertoriés sur les documents graphiques au titre de l'article L151-21 constitués d'un ensemble planté intéressant sur un ou plusieurs terrains. Ils font l'objet de prescriptions spécifiques inscrites en article 13.

Exhaussement de sol : Remblaiement de terrain

Existant : La notion de « bâti, bâtiment ou construction *existant(e)* » s'applique aux bâtiments effectivement existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

Extension : Construction augmentant l'emprise au sol ou la surface de plancher d'un bâtiment.

F.

Façades : Les façades sont des faces verticales en élévation d'un bâtiment (en élévation signifie généralement à l'exclusion des soubassements et parties enterrées).

Filet de hauteur : Les filets de hauteur indiqués en bordure de voie sur les documents graphiques imposent en fonction de leur couleur, la hauteur maximale de la verticale du gabarit-enveloppe.

G.

Gouttereau (ou long pan) : Se dit du mur situé au-dessous de l'égout de toit par opposition au mur pignon. Également synonyme de mur de façade.

Grille en serrurerie : Assemblage de barreaux ronds ou carrés constituant une clôture.

H.

Haie : Plantation harmonieuse d'arbres et/ou d'arbustes en une ou plusieurs lignes parallèles.

Haie arbustive : Haie formée uniquement d'arbustes *(hauteur maximale : 2 m).*

Haie à port libre : Haie dont les végétaux ne sont généralement pas taillés ou dont la taille respecte la forme naturelle des végétaux. Les arbustes y sont plantés de manière suffisamment espacée pour que chaque espèce puisse prendre son port naturel sans être étouffée par les voisines.

Haie bocagère : Haie comportant trois étages de végétation : arbre principal de haute-tige ; arbre secondaire : baliveau ou cépée traité en taillis ; et arbustes. Ces haies marquaient la limite de propriété entre deux parcelles agricoles et jouent un grand rôle dans la circulation et la régulation des eaux.

Haie de clôture : Haie qui marque la limite entre deux parcelles ou deux propriétés.

Hauteur H (voir le Cahier Graphique) : La hauteur est la différence d'altitude, calculée en mètre, entre le point le plus bas du niveau du terrain naturel à l'aplomb de l'acrotère ou du faîtage et le point le plus haut : faîtage ou acrotère.

Hauteur plafond (voir le Cahier Graphique) : La hauteur plafond est l'altitude limite que doivent respecter les constructions, au faîtage pour les toitures à pentes, et l'acrotère des terrasses pour les toitures terrasses.

I.

Imperméabilisation : Protection contre le passage de l'eau à travers une paroi ou un revêtement.

Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) : Sont soumis aux dispositions de la loi du 19 juillet 1976 : les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et de l'environnement.

L.

Limite séparative : Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories *:*

- les limites latérales aboutissant à une voie ou une emprise publique

Il s'agit des limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique. Elles peuvent être constituées de plusieurs segments de droite faisant angle entre eux. Elles sont mitoyennes avec une autre propriété publique ou privée.

- les limites de fond de parcelle (voir cahier graphique)

Ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Leur tracé caractérise les cœurs d'îlots. Elles sont situées à l'opposé de la voie.

Lucarne : Ouvrage en saillie sur un toit, comportant une ou plusieurs fenêtres donnant sur jour et de l'air aux combles.

M.

Marquise : Auvent vitré disposé au-dessus d'une porte d'entrée, d'un perron, d'un quai de gare, etc., pour servir d'abri contre la pluie.

Menuiserie : Ensemble des ouvrages de fermetures et d'équipements d'une construction, soit d'extérieur (portes, fermetures), soit d'intérieur (portes, parquets, mobilier, placards).

P.

Pignon : Mur qui se termine en triangle dans une maison à deux versants de toiture.

Pleine-terre : Absence de tout revêtement ou construction quel que soit la profondeur.

Plinthe : Bandeau rapporté le long de la base d'un mur, pour protéger celle-ci, et pour masquer la jonction entre le mur et le revêtement de sol.

Poteau : Pièce verticale porteuse.

Porche : Espace couvert, mais non clos qui abrite l'accès et l'entrée principale d'un bâtiment. Le mot peut désigner aussi bien un simple auvent de bois qu'un édifice en pierre.

Port libre (haie) : Haie dont les végétaux ne sont généralement pas taillés ou dont la taille respecte la forme naturelle des végétaux. Les arbustes y sont plantés de manière suffisamment espacée pour que chaque espèce puisse prendre son port naturel sans être étouffée par les voisines.

S.

Saillie : Partie d'un bâtiment avançant sur la façade ou dépassant le plan d'un mur, comme le versant d'une toiture, une corniche, un balcon.

Surface de plancher : depuis la loi « Grenelle » II (article 25), la « surface de plancher » se substitue à la fois à la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors œuvre nette (SHON). La « surface de plancher » s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs.

Surface végétalisée : Voir espace végétalisé.

T.

Terrain : voir unité foncière

Terrain naturel : Il s'agit de l'état général de la surface d'un terrain avant tout travaux et affouillement ou exhaussement du sol de ce terrain.

U.

Unité foncière : il s'agit d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à une même propriétaire. Elle constitue le terrain au sens du présent règlement.

V.

Végétalisé : Voir espace végétalisé.

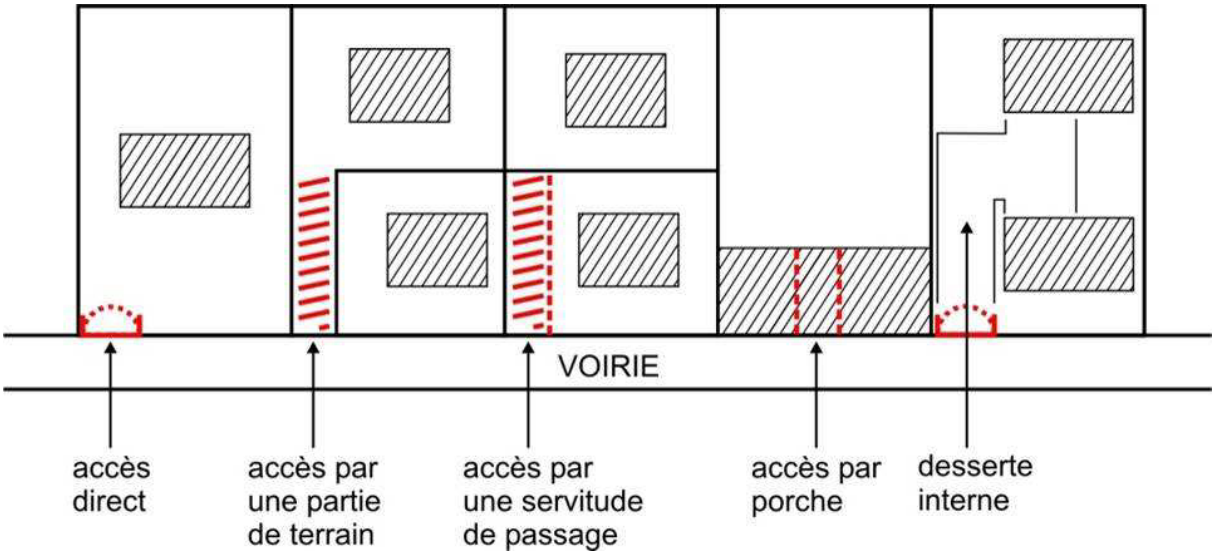
Versant : Pente d'une toiture.

Voie ou voirie : espace du domaine public ou privé destiné à la circulation, desservant deux ou plusieurs unités foncières et comportant les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et des véhicules.

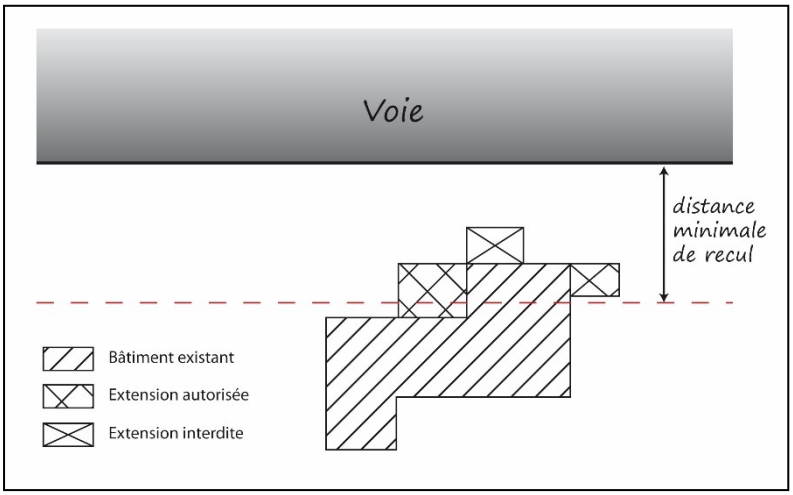
Voie en impasse : Petite rue sans issue.

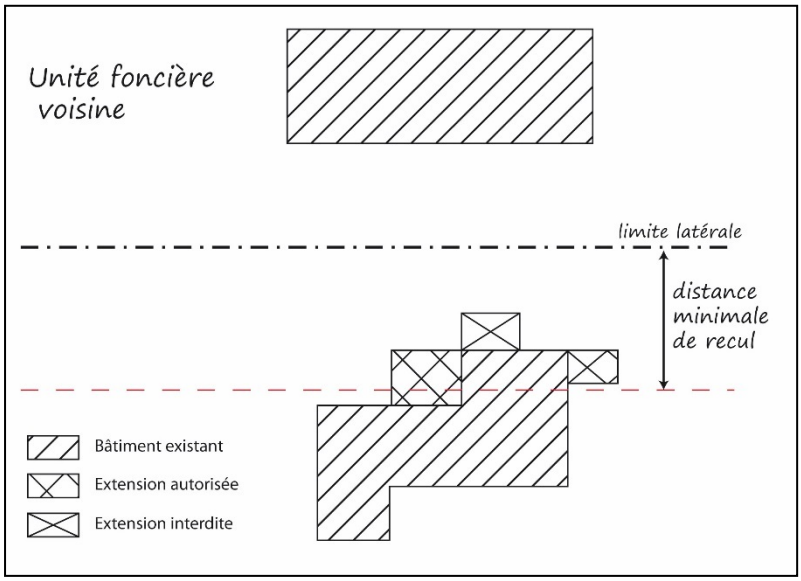
ANNEXE 2 : CAHIER GRAPHIQUE

ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE

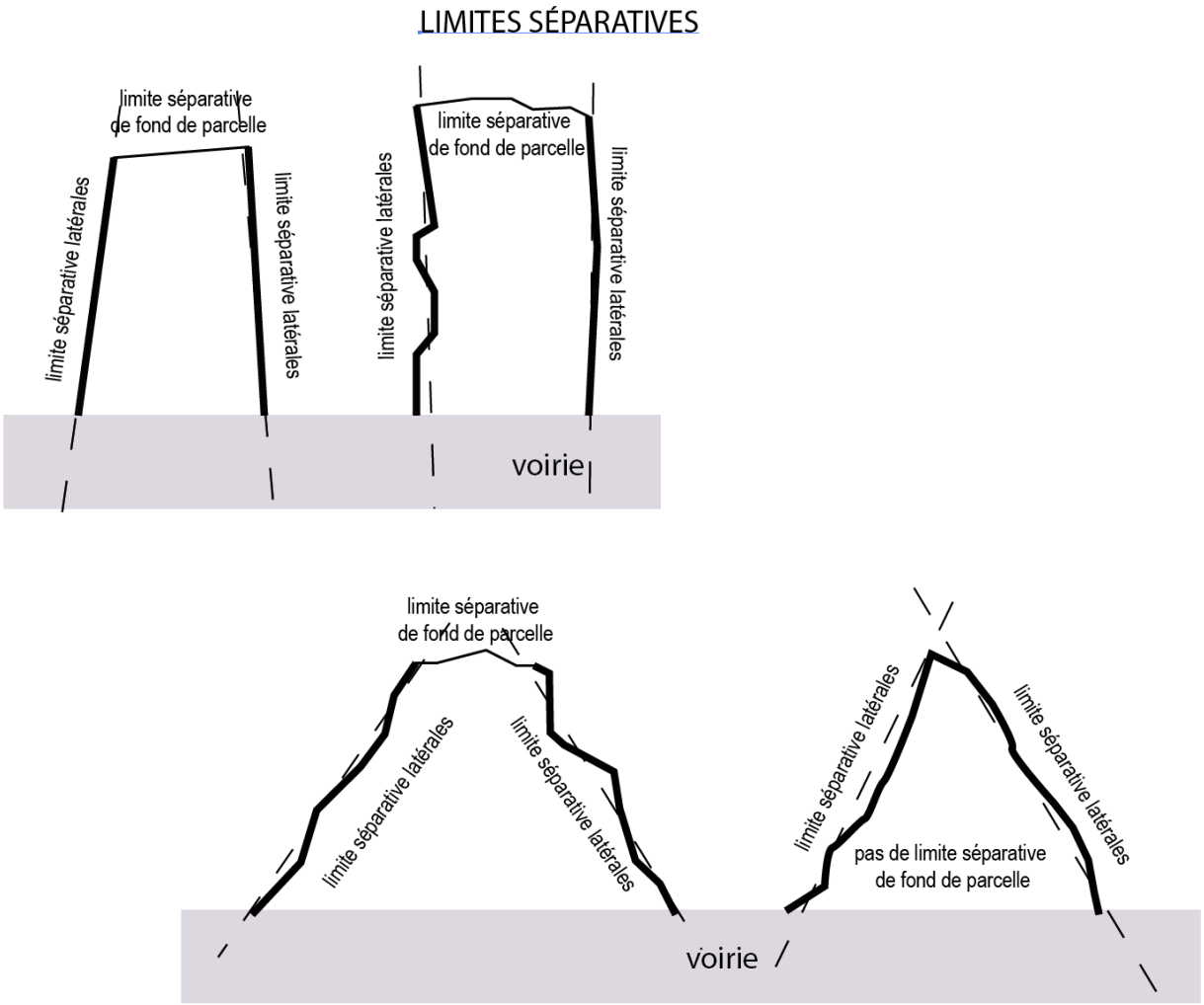


ARTICLES 6 & 7 – CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET POSSIBLITES D'EXTENSION EN CAS DE NON CONFORMITE AUX PRESENTES REGLES





ARTICLE 7 - LIMITES SÉPARATIVES



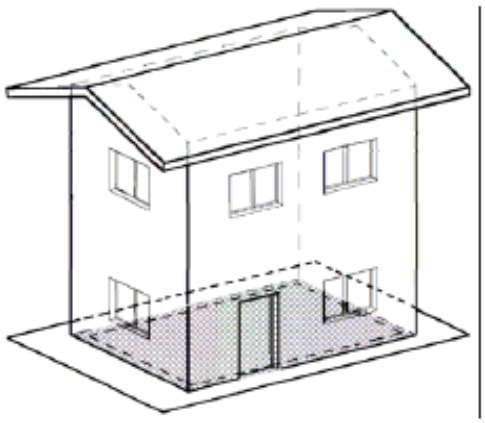
ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

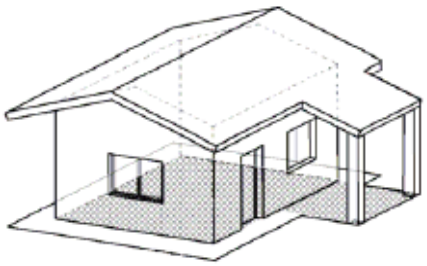
L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (article R 420-1 du code de l'urbanisme).

L'emprise au sol comprend les éléments suivants:

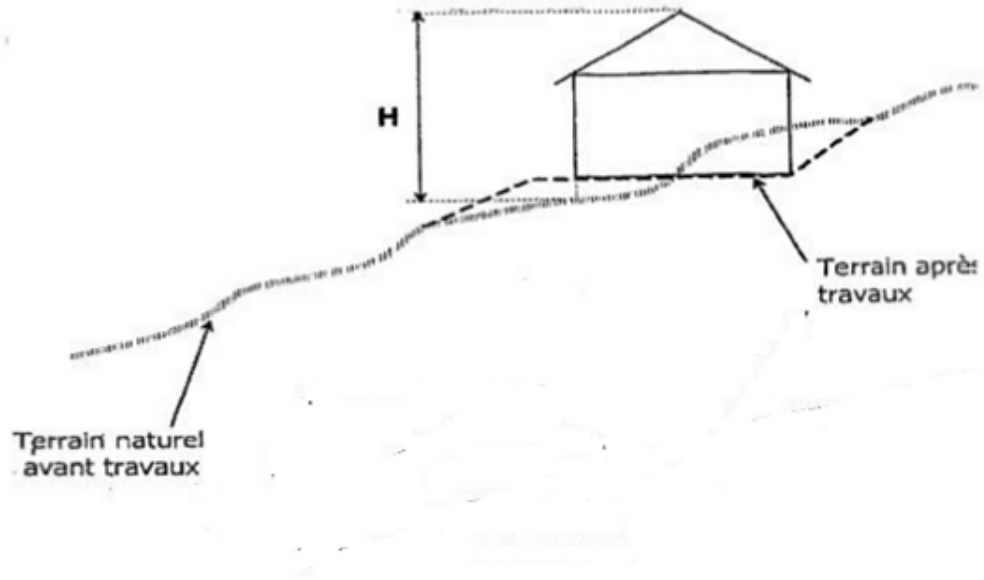
- épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris).
- débords de la construction (exemple: auvent s'il y a des poteaux de soutien) et surplombs (exemple : balcons…).
- rampes d'accès extérieures.
- bassins de piscine (intérieure ou non, couverte ou non)

Ne constituent pas de l'emprise au sol:
- aire de stationnement extérieure non couverte
- terrasses de plain-pied (ou ne présentant pas de surélévation significative par rapport au terrain, ni de fondations profondes),
- les auvents, marquises et pare-soleil
- les bassins de rétention pluviale





ARTICLE 10 - CALCUL DE LA HAUTEUR

Cas général

La hauteur autorisée est comptée à partir du point le plus bas du terrain naturel à l'aplomb de l'acrotère ou du faîtage.