

Département de l'Eure-et-Loir

COMMUNE DE HOUX

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

Pièce n°5

REVISION PRESCRITE LE :

15 janvier 2021

PLU APPROUVE LE :

"annexé à la délibération du
conseil municipal du"



parenthesesURBaines 16 rue des Filles - 67500 Saint-Avold - 03 87 24 24 00
parenthesesurbaines@gmail.com
LGP avocats 8 rue Voltaire - 67500 Saint-Avold - 03 87 24 24 00
contact@lgp-avocats.fr

TITRE I DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES.....	4
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES ET SECTEURS	15
<i>Chapitre 1 - Zones Urbaines (U).....</i>	16
Article U. I- 1 – Occupations et utilisations du sol	17
Article U. II- 2 – Hauteur des constructions	18
Article U. II- 3 – Implantations des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques	18
Article U. II- 4 – Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives	19
Article U. II- 5 – Emprise au sol des constructions	19
Article U. II- 6 –Insertion de la construction dans le contexte	19
Article U. II- 7 –Éléments techniques	20
Article U. II- 8 – Qualité des constructions.....	21
Article U. II- 9 – Qualité des clôtures	24
Article U. II- 10 – Stationnements	25
Article U. II- 11 – Qualité paysagère et environnementale.....	25
Article U. III- 12 – Desserte par les voies publiques ou privées	26
Article U. III- 13 – Desserte par les réseaux	26
Article U. III- 14 – Piscines.....	27
Article U. III- 15 – Collecte des déchets.....	27
<i>Chapitre 2 – Zone Urbaine d'Activités Économiques (Ui)</i>	28
Article Ui. I- 1 - Occupations et utilisations du sol	29
Article Ui. II- 2 – Hauteur des constructions	30
Article Ui. II- 3 – Implantations des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques	30
Article Ui. II- 4 – Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives.....	31
Article Ui. II- 5 – Emprise au sol des constructions	31
Article Ui. II- 6 –Insertion de la construction dans le contexte	31
Article Ui. II- 7 –Éléments techniques	31
Article Ui. II- 8 – Qualité des clôtures	32
Article Ui. II- 9 – Stationnements	32
Article Ui. II- 10 – Qualité paysagère et environnementale	32
Article Ui. III- 11 – Desserte par les voies publiques ou privées.....	33
Article Ui. III- 12 – Desserte par les réseaux	33
Article Ui. III- 13 – Collecte des déchets.....	34
<i>Chapitre 3 – Zone à urbaniser (AU)</i>	35
Article 1AU. I- 1 – Occupations et utilisations du sol	36
Article 1AU. II- 2 – Hauteur des constructions	37
Article 1AU. II- 3 – Implantations des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques.....	38
Article 1AU. II- 4 – Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives	38
Article 1AU. II- 5 – Emprise au sol des constructions.....	38
Article 1AU. II- 6 –Insertion de la construction dans le contexte	38
Article 1AU. II- 7 –Éléments techniques.....	39
Article 1AU. II- 8 – Qualité des constructions	39
Article 1AU. II- 9 – Qualité des clôtures	40
Article 1AU. II- 10 – Stationnements.....	41
Article 1AU. II- 11 – Qualité paysagère et environnementale.....	41
Article 1AU. III- 12 – Desserte par les voies publiques ou privées	41
Article 1AU. III- 13– Desserte par les réseaux	41
Article 1AU. III- 14 – Piscines	42
Article 1AU. III- 15 – Collecte des déchets	42
<i>Chapitre 4 - Zone agricole (A).....</i>	43
Article A. I- 1 – Occupations et utilisations du sol.....	44
Article A. II- 2– Emprise au sol des constructions	46
Article A. II- 3– Hauteur des constructions	46
Article A. II- 4– Implantations des constructions par rapport a l'unité foncière	47
Article A. II- 5– Implantations des constructions par rapport aux limites de zone U.....	47
Article A. II- 6 –Insertion de la construction dans le contexte	47
Article A. II- 7 –Éléments techniques	47
Article A. II- 8 – Qualité des constructions.....	48
Article A. II- 9 – Qualité des clôtures.....	48
Article A. II- 10 – Stationnements	48

Article A. II- 11 – Qualité paysagère et environnementale	49
Article A. III- 12 – Desserte par les voies publiques ou privées.....	49
Article A. III- 13 – Desserte par les réseaux.....	49
Article A. III- 14 – Piscines	50
Article A. III- 15 – Collecte des déchets	50
Chapitre 6 – Zone Naturelle (N).....	51
Article N. I- 1 – Occupations et utilisations du sol	52
Article N. II- 2– Emprise au sol des constructions	53
Article N II- 3– Hauteur des constructions	54
Article N. II- 4– Implantations des constructions par rapport à l’unité foncière.....	54
Article N. II- 5– Implantations des constructions par rapport aux limites de zone U.....	54
Article N. II- 6 –Insertion de la construction dans le contexte	54
Article N. II- 7 –Éléments techniques	55
Article N. II- 8 – Qualité des constructions.....	55
Article N. II- 9 – Qualité des clôtures	55
Article N. II- 10 – Stationnements	56
Article N. II- 11 – Qualité paysagère et environnementale.....	56
Article N. III- 12 – Desserte par les voies publiques ou privées	56
Article N. III- 13 – Desserte par les réseaux	56
Article N. III- 14 – Piscines	57
Article N. III- 15 – Collecte des déchets.....	57
TITRE III EMPLACEMENTS RÉSERVÉS	58
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ÉLÉMENTS DU BÂTI ET DU PAYSAGE PROTÉGÉS AU TITRE DES	
ARTICLES L.151-19 ET L.151-23 DU CODE DE L’URBANISME.....	60
<i>Fiche n° 1 : Ancienne ferme seigneuriale</i>	<i>63</i>
<i>Fiche n° 2 : Clos abritant la grange du pressoir et le fournil banal.....</i>	<i>64</i>
<i>Fiche n° 3 : Ancien moulin à eau et son vannage.....</i>	<i>65</i>
<i>Fiche n° 4 : Propriété de la Bergerie</i>	<i>66</i>
<i>Fiche n° 5 : Les Ruines du Moulin à vent.....</i>	<i>67</i>
<i>Fiche n° 6 : La Chapelle Saint Mamert</i>	<i>68</i>
<i>Fiche n° 7 : L’Église Saint Léger.....</i>	<i>69</i>
<i>Fiche n° 8 : Le lavoir</i>	<i>70</i>
<i>Fiche n° 9 : Cèdre.....</i>	<i>71</i>
<i>Fiche n° 10 : 2 Puits et sources.....</i>	<i>72</i>
<i>Fiche n° 11 : 3 Entrées de caves</i>	<i>73</i>
TITRE V DÉFINITIONS AU SENS DU RÈGLEMENT DU PLAN LOCAL D’URBANISME DE HOUX	75
TITRE VI NUANCIER PROPOSÉ À TITRE INDICATIF POUR LES EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES ET	
POUR LES BÂTIMENTS D’ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES	88
TITRE VII ANNEXE DIRECTIVE PAYSAGERE	89

TITRE I

DISPOSITIONS COMMUNES A

L'ENSEMBLE DES ZONES

I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU RÈGLEMENT

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Commune de Houx.

Les règles édictées par le PLU sont opposables à toute occupation ou utilisation du sol qu'elle soit ou non soumise à déclaration ou à autorisation au titre du Code de l'urbanisme.

Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous conditions est autorisé.

II. DIVISIONS DU TERRITOIRE EN 4 ZONES

La zone urbaine

Elle est repérée sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U ». La zone U comprend les parties déjà urbanisées, équipées et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les secteurs constituant la zone urbaine du PLU sont :

- zone UA : zone urbaine du centre-bourg
- zone UB : zone urbaine d'extension du centre bourg
- zone Ui : elle correspond aux activités économiques, elle est destinée à l'implantation d'activités artisanales, industrielles, commerciales et tertiaires non compatibles avec les habitations.

La zone à urbaniser

Elle est repérée par le sigle « AU » sur les documents graphiques. La zone AU comprend le secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation. La zone AU est immédiatement constructible dans le respect des règles édictées par le règlement actuel et dans les conditions précisées par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation pour ce secteur dit des « Grenouillères ».

La zone bénéficie dans sa périphérie immédiate des équipements et réseaux de capacité suffisante pour permettre son urbanisation.

La zone agricole

Elle est repérée par le sigle « A » sur les documents graphiques. La zone A est une zone équipée ou non, à protéger, en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seuls autorisés en zone Agricole.

La zone naturelle

Elle est repérée par le sigle « N » sur les documents graphiques. La zone N correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- Soit de leur caractère d'espaces naturels,
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles,
- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Les secteurs constituant la zone naturelle du PLU sont :

- Zone N
- Zone Ni (zone de crues avérées).

III. DÉFINITION DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations	Sous destinations
Exploitation agricole et forestière	La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes. La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation	La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
Constructions de commerce et activités de services	La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services. La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale. La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle. La sous-destination « activité de service » où s'effectue l'accueil d'une clientèle recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. La sous-destination hôtels » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services. La sous-destination « autres hébergements touristiques » recouvre les constructions autres que les hôtels destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs. La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Équipements d'intérêt collectif et services publics	La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public. La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie. La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires. La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif. La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public. La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
Autres services des secteurs secondaires ou tertiaire	La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances. La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires. La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
Article R151-29 du code de l'urbanisme	« (...) Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. »

IV. PORTÉ DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres aux plans locaux d'urbanisme :

- L'édification de clôtures est soumise aux dispositions du titre II du livre IV du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les conditions prévues au titre V du livre IV du code de l'urbanisme (article L451-1 à L451-3).
- Toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire (article 14 de la loi du 27/09/1941).

V. DISPOSITIONS APPLICABLES DU RÈGLEMENT NATIONALE D'URBANISME

Article R111-2

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 R111-25

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet. 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 de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

Article R111-26

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement.

Article R111-27

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 L111-15

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Article L111-23

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

VI. GESTION DES RISQUES ET NUISANCES

Dans les secteurs soumis aux risques naturels majeurs et selon le Porter à connaissance de l'État en date Du 8 juillet 2021.

Les constructions devront respecter les règles et les prescriptions propres à ces documents qui s'imposent au présent règlement.

En cas de contradiction entre le règlement du PLU et celui des risques naturels et/ou technologiques, c'est la règle la plus contraignante qui prévaut.

Conformément à l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme, la reconstruction totale ou partielle d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée à l'identique dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

1. RISQUE DE SUBMERSION : ZONES INONDATIONS – CARTOGRAPHIE ÉTABLIE PAR LE DÉPARTEMENT DE L'EURE-ET-LOIR.

A l'échelle de la Commune de Houx, un relevé cartographique a été établi et versé au PLU approuvé en 2013. Une zone Ni a été établie et s'applique afin de prendre en compte le risque inondation.

2. RISQUE DE REMONTÉE DE NAPPE

Le risque remontée de nappe existe sur le territoire communal.

Dans les secteurs soumis au risque remontées de nappe :

Sont déconseillés :

- les sous-sols et les caves
- les cuves enterrées et les piscines

Sont recommandés :

- les vides sanitaires
- les surfaces de plancher situées au-dessus du niveau des voiries existantes ou à créer

3. RISQUE RETRAIT ET GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

Le territoire communal est concerné par le risque de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Les constructeurs d'ouvrages se doivent de respecter des obligations et des normes de construction dans les zones susceptibles d'être affectées par ces risques (article 1792 du Code civil, article L.111-13 du Code de la construction et de l'habitation) afin d'en limiter les conséquences. Il

est ainsi fortement conseillé d'effectuer une étude préalable du sol afin de pouvoir prendre des dispositions particulières pour adapter les fondations de la construction aux caractéristiques du sol. En outre, une étude géotechnique préalable à la construction est recommandée et permet de définir les prescriptions à suivre afin d'assurer la stabilité des constructions. Les objectifs d'une telle étude sont les suivants : reconnaissance de la nature du sol, caractérisation du comportement vis-à-vis du phénomène de retrait-gonflement des argiles, vérification de la compatibilité entre le projet et le comportement du sol ainsi que son environnement immédiat.

Les recommandations pour les constructions sont les suivantes :

1. Réaliser les fondations appropriées :

- Assurer l'homogénéité d'ancrage des fondations sur un terrain en pente.
- Éviter les sous-sols partiels, préférer les radiers ou les planchers porteurs sur vide sanitaire aux dallages sur terre-plein.

2. Consolider les murs porteurs et désolidariser les bâtiments accolés :

- Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs.
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre les bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.

3. Éviter les variations localisées d'humidité :

- Éviter les infiltrations d'eaux pluviales à proximité des fondations.
- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées.
- Éviter les pompages à usage domestique.
- Envisager la mise en place d'un dispositif assurant l'étanchéité autour des fondations (géomembrane...).

4. Prendre des précautions lors de la plantation d'arbres :

- Éviter de planter des arbres avides d'eau à proximité ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines.
- Procéder à l'élagage régulier des plantations existantes.

4. RISQUE SISMIQUE

Les règles parasismiques prévues par le Code de la construction et de l'habitation s'imposent aux bâtiments sur l'ensemble du territoire communal.

5. RISQUES LIÉS AUX CHAMPS ÉLECTROMAGNÉTIQUES BASSES FRÉQUENCES

Pour l'ensemble du territoire communal, sont interdits :

- les nouveaux logements et les extensions de constructions existantes dans les espaces situés sous et à une distance de 100 m d'une ligne très haute tension et 30 m d'une ligne haute tension exposés à un champ électromagnétique basses fréquences de plus de 1µT.
- les bâtiments recevant du public et classés comme sensibles (hôpitaux, maternités, établissements accueillant des enfants tels que crèches, maternelles, écoles primaires, etc.) dans les zones qui, situées à proximité d'ouvrages THT, HT, lignes aériennes, câbles souterrains et postes de transformation ou jeux de barres, sont exposées à un champ électromagnétique basses fréquences de plus de 1µT.

Seuls sont acceptés les piscines, préaux, carports et autres aménagements non clos.

6. RISQUES LIÉS AUX CAVITÉS SOUTERRAINES

Pour l'ensemble du territoire communal, lors de tout projet, des études seront menées afin de vérifier qu'aucune cavité souterraine ne met en péril les futurs édifices.

7. RISQUES LIÉS À LA ZONE SPÉCIALE DE CARRIÈRES

Pour l'ensemble du territoire communal, lors de tout projet, des études seront menées afin de vérifier que d'éventuelles carrières ou mouvements de sols ne mettent pas en péril les futurs édifices.

VII. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le projet peut être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent s'intégrer dans le contexte dans lequel elles s'insèrent (hauteur, implantation, volumétrie) et ne pas porter atteinte aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants. Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension...).

VIII. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES HUMIDES EN ZONES U ET AU

Dans les zones humides reportées au document graphique, sont interdits :

- tout usage, affectation des sols, activité ou construction, de nature à compromettre la sauvegarde des zones humides telles que définies à l'article L.211-1 du Code de l'environnement, à l'exception des ouvrages nécessaires à la protection des biens et personnes et à la réduction des risques naturels.
- le comblement, le drainage, la mise en culture, les prélèvements abusifs.
- l'écoulement naturel d'eaux doit être respecté.
- les exhaussements et affouillements du sol d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou d'une profondeur, dans le cas d'un affouillement, excédant un mètre.
- les dépôts de matériaux.
- les clôtures doivent être conçues de manière à réduire au maximum la gêne au libre écoulement des eaux et assurer la protection contre les inondations.
- les clôtures doivent être conçues de manière à faciliter les continuités écologiques.

IX. RACCORDEMENT AUX RÉSEAUX PUBLICS DES RÉSIDENCES MOBILES ET RÉSIDENCES DÉMONTABLES CONSTITUANT UN HABITAT PERMANENT

- Les résidences mobiles et les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur utilisateur doivent respecter les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène, la salubrité et à la sécurité publique spécifiées dans :
 - Le Code civil, le Code de la santé publique, le Code de la construction et de l'habitation, le Code général des collectivités territoriales.
 - Le règlement sanitaire départemental.
- Les dispositions du Code de l'urbanisme relatif à l'insuffisance des réseaux en zone constructible rappelé ci-après : « Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés ».

X. TRAVAUX SOUMIS À DÉCLARATION PRÉALABLE¹

Une déclaration préalable de travaux (DP) est une autorisation d'urbanisme qui peut être exigée pour des travaux non soumis à permis de construire. Elle peut être obligatoire pour l'extension d'un bâtiment existant, des travaux modifiant l'aspect extérieur, des constructions nouvelles ou le changement de destination d'un bâtiment.

1. **Extension : surélévation, véranda, pièce supplémentaire**

L'extension est un agrandissement de la construction existante. Il peut s'agir par exemple d'une surélévation ou de la création d'une véranda.

Une déclaration préalable de travaux est exigée pour créer une emprise au sol ou une surface de plancher de plus de 5 m² et inférieure ou égale à 20 m².

De plus, en zone urbaine couverte par le Plan Local d'Urbanisme (PLU), il est autorisé de créer jusqu'à 40 m² d'extension en déposant une DP. Si l'agrandissement est compris entre 20 m² et 40 m² et qu'il porte la surface totale à plus de 150 m² de surface de plancher, il est nécessaire de déposer un permis de construire et recourir à un architecte.

Dans le cas où le projet n'est pas soumis à autorisation d'urbanisme, il est nécessaire de consulter, à la mairie, le Plan Local d'Urbanisme (PLU).

2. **Aspect extérieur des constructions (portes, fenêtres, toiture, ...)**

Une DP est exigée par la mairie pour modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment pour l'un des travaux suivants :

- Créer une ouverture (porte, fenêtre, velux)
- Remplacer une porte, une fenêtre ou un velux par un autre modèle
- Remplacer des volets (matériau, forme ou couleur)
- Remplacer la toiture

¹ Pour davantage d'information : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17578>

3. Transformation d'un garage en pièce d'habitation

Il est nécessaire de déposer une déclaration préalable de travaux si vous transformez un garage de plus de 5 m² de surface close et couverte en une pièce de vie.

La modification de l'aspect extérieur comme la pose d'une fenêtre, par exemple, est également soumise à DP.

4. Ravalement de façade

Il est nécessaire de déposer un DP en mairie si le bâtiment à ravalier est situé dans un espace faisant l'objet d'une protection particulière (aux abords d'un monument historique, en site protégé...). C'est également le cas, si le bâtiment est situé dans un périmètre de la commune où les travaux de ravalement sont soumis à autorisation par décision du conseil municipal.

5. Construction nouvelle : abri de jardin, garage, ...

Une nouvelle construction est indépendante du bâtiment d'habitation. Cela peut être un abri de jardin, un barbecue, un carport, un garage... Une déclaration préalable est exigée quand l'emprise au sol ou la surface de plancher de cette construction est supérieure ou égale à 5 m² et qu'elle répond à un ou plusieurs des critères suivants :

- Emprise au sol inférieure ou égale à 20 m²
- Surface de plancher inférieure ou égale à 20 m²
- Hauteur au-dessus du sol inférieure ou égale à 12 mètres

Dans le cas où le projet n'est pas soumis à autorisation d'urbanisme, il est nécessaire de consulter, à la mairie, le Plan Local d'Urbanisme (PLU).

6. Espace boisé classé

Le coupes et abattages d'arbres en espace boisé classé font l'objet d'une déclaration préalable.

7. Piscine

Il est nécessaire de réaliser une demande d'autorisation d'urbanisme pour réaliser (surface > 10m²):

- La construction d'une piscine
- L'installation d'une piscine hors-sol

8. Installation d'une caravane dans un jardin

Il n'est pas nécessaire de demander une autorisation d'urbanisme pour installer une caravane dans le jardin d'une résidence principale pour une durée de moins de 3 mois par an. Il est interdit de l'utiliser comme habitation ou annexe au logement. La caravane doit conserver en permanence ses moyens de mobilité (roues, barre de traction...).

En revanche, si la caravane est installée plus de 3 mois par an, il faut déposer une DP en mairie.

Toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non, sont prises en compte pour calculer la période de 3 mois.

9. Clôture, haie, mur, ...

Une clôture peut être constituée d'un mur, d'une haie végétale, de grillage, de parois ajourées, de tout autre élément permettant de fermer un terrain ou d'une combinaison de plusieurs éléments. Si la clôture est nécessaire à l'activité agricole ou forestière, elle n'est pas soumise à une autorisation d'urbanisme.

Les autres clôtures, de moins de 2 m de haut, sont également dispensées de formalité. Cependant, le dépôt d'une déclaration préalable de travaux est obligatoire dans certains secteurs :

- Secteur délimité par le Plan Local d'Urbanisme
- Commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé de soumettre les murs à déclaration
- Périmètre d'un site patrimonial remarquable

- Abords des monuments historiques
- Site inscrit, site classé ou en instance de classement

Dans le cas où le projet n'est pas soumis à autorisation d'urbanisme, il est nécessaire de consulter, à la mairie, le Plan Local d'Urbanisme (PLU).

10. Changement de destination d'une construction

Le changement de destination consiste à modifier l'affectation de tout ou partie d'un bâtiment. Un commerce peut par exemple devenir une habitation. Une DP est alors exigée par la mairie.

En cas de changement de destination de la construction, si des travaux sont envisagés, qui modifient la structure porteuse ou la façade du bâtiment, une demande de permis de construire

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES ET SECTEURS

Chapitre 1 - Zones Urbaines (U)

La zone U comprend les parties déjà urbanisées, équipées et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le présent règlement est applicable dans les zones urbaines du PLU :

- zone UA : zone urbaine du centre-bourg
- zone UB : zone urbaine d'extension du centre bourg

L'ensemble du territoire communal est soumis au risque lié au retrait gonflement des sols argileux, il est recommandé aux porteurs de projet la réalisation d'une étude géotechnique avant tout projet et travaux.

CARACTERE DE LA ZONE U

La zone U est une zone mixte qui regroupe des équipements structurants, l'habitat ancien et ses faubourgs, les commerces, services et activités compatibles avec l'habitat.

VOCATIONS DE LA ZONE U

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">- pérenniser l'identité de la centralité urbaine- permettre une mixité des fonctions et des usages |
|---|

I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

ARTICLE U. I- 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

	Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous conditions est autorisé
	Occupations et utilisations du sol interdites
	Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions
	Nouvelles occupations et utilisations du sol interdites mais dont les constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU peuvent évoluer si par leur destination, leur nature, leurs dimensions, elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, et si elles présentent toutes les garanties contre les risques de nuisances sonores, de nuisances olfactives, de pollution des sols et de l'air notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.

Dans l'ensemble de la zone U (UA et UB), toutes les nouvelles constructions situées dans le secteur représenté sur le plan graphique intitulé « ligne de coteau », sont interdites.

Destinations	UA	UB
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE		
• Exploitation agricole et bâtiments liés à l'exploitation agricole		
• Exploitation forestière		
HABITATION		
• Logement		
• Hébergement		
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE		
• Artisanat et commerce de détail		
• Restauration		
• Commerce de gros		
• Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
<i>Condition : si par leur nature et destination, elles ne présentent pas toutes les garanties contre les risques de nuisances sonores et olfactives.</i>		
• Hôtels		
<i>Condition : S'il est intégré dans une construction existante</i>		
• Autres hébergements touristiques		
• Cinéma		
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
• Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
• Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
• Salles d'art et de spectacles		
• Équipements sportifs		
• Autres équipements recevant du public		
AUTRES ACTIVITES DU SECTEUR SECONDAIRE ET TERTIAIRE		
• Industrie		
• Entrepôt		
<i>Condition : S'il est lié à une activité autorisée dans la zone</i>		
• Bureau		
• Centre de congrès et d'exposition		
• Installation classée pour l'environnement		
<i>Condition : Si elle est nécessaire à la vie ou la commodité des habitants</i>		
• Affouillement et exhaussement de sol		
<i>Condition : S'il est lié aux travaux de voirie ou aux équipements d'intérêt collectif ou aux constructions et installations autorisées dans la zone</i>		

II. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions de cette seconde partie du règlement ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs construits par un maître d'ouvrage public ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, eau pluviale, électricité, télécommunications, aire de covoiturage, château d'eau, canalisation électriques, pylône, transformateur...) et aux installations de production, de transport et de distribution et/ou d'utilisation d'énergies renouvelables. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques (plan des servitudes d'utilité publique) et mentionnés dans la liste des servitudes.

Les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » sont admis. RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques.

ARTICLE U. II- 2 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Zone UA	
• Habitation et extensions	- Maximum 9 mètres au faîtage
• Annexe	- Maximum 4 mètres à l'égout de toit
Zone UB	
• Habitation et extensions	- Maximum 9 mètres au faîtage
• Annexe	- Maximum 4 mètres à l'égout de toit

Dispositions particulières

- La reconstruction d'un bâtiment après sinistre respectera sa hauteur d'origine avant sinistre.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ne sont pas soumises à ces règles.

ARTICLE U. II- 3 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Zone UA	
• Habitation	- De préférence à l'alignement de(s) la voie(s) - Ou en retrait de l'alignement de(s) la voie(s) si un mur de clôture d'une hauteur d'un minimum de 1.80 mètre forme une continuité visuelle sur le front de rue.
Zone UB	
• Habitation	- Retrait d'au moins 5 mètres

Dispositions particulières

- Dans le cas de reconstruction, l'alignement actuel du volume constructif sera conservé.
- Des décrochements de façade peuvent être autorisés pour des motifs d'ordre architectural.
- Dans le cas d'extension ou d'aménagement de bâtiment ne respectant pas initialement la règle pré-citée, les constructions pourront s'implanter dans le prolongement de ceux-ci.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ne sont pas soumises à ces règles.

ARTICLE U. II- 4 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Zone UA	
• Habitation et extensions	- Sur au moins 1 des 2 limites séparatives
• Annexe	- En limite séparative - Ou en retrait d'un minimum d'1 mètre si la hauteur à l'égout de toit n'excède pas 2 mètres
Zone UB	
• Habitation et extensions	- Sur au moins 1 des 2 limites séparatives
• Annexe	- En limite séparative - Ou en retrait d'un minimum d'1 mètre si la hauteur à l'égout de toit n'excède pas 2 mètres

Dispositions particulières

- Dans le cas d'une reconstruction, le retrait initial sera conservé sauf impossibilité techniquement justifiée.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ne sont pas soumises à ces règles.

ARTICLE U. II- 5 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Zone UA	
• Habitation (extensions et annexes comprises)	- 60% maximum de l'unité foncière
Zone UB	
• Habitation (extensions et annexes comprises)	- 35% maximum de l'unité foncière

ARTICLE U. II- 6 – INSERTION DE LA CONSTRUCTION DANS LE CONTEXTE

- L'extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être 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.
Pour l'application de cet article, outre les dispositions particulières ci-dessous, des prescriptions spécifiques prenant en compte l'insertion de la construction dans son environnement pourront être imposées en ce qui concerne notamment la volumétrie, l'implantation des bâtiments ainsi que le traitement de leurs abords.
- Les vues directes depuis l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt et les citernes doivent être filtrées par la disposition des bâtiments et par l'implantation de plantations.

Zones UA et UB	Pour tous les types de constructions
Gabarit et volume	- Les annexes devront présenter un gabarit moindre à la construction principale à laquelle elles se rapportent. - Pour les extensions d'habitations existantes à la date d'opposabilité du PLU, situées en secteur inondable, le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée sera surélevé de 0.60 mètre depuis le niveau du terrain naturel.
Modules liés aux énergies renouvelables	<u>Les panneaux solaires :</u> - Ils devront être conçus comme un élément architectural du volume constructif (marquise, véranda, toiture de garage, habitation principale...). A défaut, ils devront être installés sur une façade non visible depuis l'espace public. - Ils devront être d'aspect mat et non réfléchissant. <u>Les paraboles individuelles :</u> - Dans le cas où elles sont implantées sur les façades ou toitures, elles ne seront pas visibles depuis l'espace public. - Toutefois, elles peuvent être admises sur les souches de cheminée et murs pignons à condition de ne pas dépasser de ces supports. - Pour les programmes de plus de 5 logements, une installation collective est exigée. <u>Les éoliennes domestiques :</u> - Elles ne devront pas dépasser 12.00 mètres de hauteur.
Éléments divers et espaces publics	- Les dispositifs d'aspiration, d'extraction, de ventilation, les climatiseurs, seront intégrés sur le versant non visible depuis l'espace public sauf impossibilité technique dument justifiée. Dans ce cas, la solution la plus esthétique pourra être imposée. - Les pavages seront préservés et remplacés si besoin par des pierres de même aspect.

Zones UA et UB	Pour tous les types de constructions
Sont interdits	- L'emploi sans enduit de matériaux fabriqués en vue d'en être recouverts. - L'emploi de matériaux non destinés à la mise en œuvre d'une clôture (ex : simili-haies en plastique, bâches plastiques...). - L'emploi de matériaux d'aspect ondulé. - Les imitations de matériaux tels que les fausses pierres, les faux pans de bois... - Les plaques pleines préfabriquées (ex : plaque en ciment). - Les matériaux d'aspect brillant et réfléchissant. - Les teintes vives pour les façades. - La teinte « blanc pur » sur les murs. Les blancs nuancés sont autorisés. - Les ragréages sur les façades à pierres vues. - Les volets roulants en saillie. - Les conduits de cheminée extérieurs sur les murs de façade ou pignon. - Toute architecture typique étrangère à la région.
Pour les constructions d'habitation existantes de type traditionnel – dans le cas de restaurations ou de modifications	
Style et caractéristique	- Les modénatures seront restaurées au plus proche de leur état d'origine, dans la mesure d'éléments historiques en attestant.
Toiture, couverture, châssis de toit, lucarne, souche	- Les toitures à pentes directement visibles depuis l'espace public, devront présenter une pente comprise entre 35° et 50°. - Dans le cas de rénovation de toitures à plusieurs pentes, celles-ci seront conservées. - Les débords de toit seront conservés et non diminués. - La couverture devra conserver l'aspect traditionnel, de forme et de teinte semblable à l'ardoise ou la tuile de ton brique à brun. - Dans le cas de réfection de couverture comportant des tuiles à emboîtement, les matériaux d'aspect semblable pourront être utilisés. - Les nouveaux châssis de toit devront être encastrés et ne former aucune saillie par rapport au plan de la couverture. Ils seront axés sur les ouvertures du niveau inférieur et de proportions verticales (plus haut que large), sauf impossibilité technique ou absence d'ouverture au niveau inférieur. - Les lucarnes anciennes de mise en œuvre traditionnelle massive (pierre de taille, brique, bois, moulurées, ...) devront être maintenues et restaurées dans leur style d'origine. - Dans le cas d'une création de lucarne, elle devra être située à l'aplomb de la façade, et respecter la typologie générale des lucarnes traditionnelles.

	- Le nombre de lucarnes ne doit pas être supérieur au nombre de fenêtres à l'aplomb situées en façade. - Lorsque des descentes d'eaux pluviales ou un passage de gaines coupent la lucarne, la solution la plus esthétique pourra être imposée - Les souches de cheminée de mise en œuvre traditionnelle massive (aspect : brique, enduit, pierre de taille) devront être maintenues. - Les souches de cheminées nouvelles seront positionnées à proximité du faîtage, en respectant les proportions et l'aspect des souches anciennes locales (aspect brique ou enduit). <u>De plus, pour les extensions et annexes :</u> - Des toitures à un seul versant pourront être autorisées pour les constructions adossées à une autre construction ou à un mur existant (en « appentis »). Dans ce cas, la pente pourra être réduite sans être inférieure à 25°. - Pour les annexes isolées tels que abris, cabanons, marquises, puits... d'emprise au sol inférieure à 10 m², la pente pourra être réduite sans être inférieure à 5°.
Façade	<u>Pour les ensembles maçonnés (pierres de taille, brique, moellons) :</u> - Les ensembles maçonnés destinés à être apparents seront préservés, restaurés ou remplacés par des pierres, briques, moellons de teinte et d'aspect comparables. - Leur nettoyage ne doit pas porter atteinte au matériau et respecter son état de surface. - Le bouchage des pierres altérées sera réalisé avec un mortier de teinte et d'aspect comparables. <u>Pour les enduits existants :</u> - La reprise des enduits existants devra être d'aspect brossé ou taloché. La teinte sera celle des enduits traditionnels anciens de la localité : les teintes de type pierre claire, ocre, ocre jaune, rosé.
Menuiserie et encadrement	- D'une manière générale, les menuiseries (portes, fenêtres, volets) doivent conserver l'aspect traditionnel du bois. D'autres matériaux présentant des profils fins peuvent être mis en œuvre. - Dans le cas de volets roulants, les coffres ne feront pas saillie au plan de façade et seront intégrés dans l'encadrement. - Les chainages d'angle, les décors et modénatures, et les éléments maçonnés formant l'encadrement des baies doivent rester apparents et être restaurés dans leur style d'origine.
Ferronneries	- Les ferronneries, les grilles, les garde-corps, les portails ... doivent être peints d'une même couleur satinée ou mate, pour l'ensemble de l'édifice.
Transformation de l'existant	- En cas de création d'un nouveau percement sur les bâtiments anciens, les baies seront réalisées avec des proportions traditionnelles, plus hautes que larges (hors porche ou portail) et de

	forme rectangulaire. Elles devront respecter l'ordonnancement général des ouvertures de la façade de l'édifice. - Toutefois, des baies plus larges que hautes ne donnant pas sur l'espace public peuvent être tolérées en rez-de-chaussée, en façade sur jardin, afin de permettre des doubles portes vitrées, ou dans le cas d'une rénovation contemporaine. - Une verrière de type traditionnel est autorisée en toiture si elle ne porte pas atteinte à l'appartenance typologique ni à l'aspect du bâtiment et sous réserve qu'elle présente des profils fins de tons sombres et mats. - Toute baie créée devra recevoir un entourage en brique ou bois si l'ouvrage en est doté, ou à défaut, simplement lissé.
Pour les nouvelles constructions d'habitation	
Toiture, couverture, châssis de toit, lucarne, souche	- Les toitures à pentes seront prioritairement à deux rampants. - Les toitures à pentes directement visibles depuis l'espace public devront présenter une pente comprise entre 35° et 45°. - Les toitures terrasses seront traitées avec des revêtements autres qu'une simple protection d'étanchéité : elles pourront être accessibles, végétalisées ou organisées en terrasse. - Les châssis de toit devront être encastrés et ne former aucune saillie par rapport au plan de la couverture. Ils seront axés sur les ouvertures du niveau inférieur sauf impossibilité technique ou absence d'ouverture au niveau inférieur. - Dans le cas de création de lucarnes, elles seront situées à l'aplomb de la façade.
Façade	- Dans le cas de mise en œuvre d'un enduit de façade, il devra être d'aspect brossé ou taloché et de teinte des enduits traditionnels anciens de la localité : les teintes de type pierre claire, ocre, ocre jaune, rosé, sans toutefois recevoir plus de deux teintes de camaïeux différents d'enduits.
Menuiserie et encadrement	- Dans le cas de volets roulants, les coffres seront situés à l'intérieur de l'encadrement, ou à défaut à l'intérieur de la construction.
Pour les constructions à usage de commerce et service	
Devantures commerciales	- Les façades commerciales ne doivent pas masquer les éléments architecturaux, les modénatures, les décors du bâti : piliers, corniches, arcs, moulurations, etc. - La mise en œuvre d'une façade commerciale ne doit pas dénaturer la façade d'origine (altération de l'appareillage maçonné par les systèmes de fixation).

Bâtiment de stockage (activités, commerces, services, exploitations agricoles existantes)	
	- Lorsque le bâtiment est enduit, celui-ci sera de la couleur des enduits traditionnels anciens de la localité : les teintes de type pierre claire, ocre, ocre jaune, rosé. - Lorsque la construction est réalisée en bardage, si celui-ci n'est pas en bois, sa teinte sera choisie parmi les gammes de gris clair et de brun clair.

ARTICLE U. II- 9 – QUALITÉ DES CLÔTURES

Zones UA et UB	Pour tous les types de constructions
Sont interdits	- Excepté pour la réalisation d'un accès sur la largeur nécessaire : • La démolition des murs de clôture traditionnels et maçonnés. • Les murs et murets anciens en pierre naturelle devront obligatoirement être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteur, chapeau de mur, aspect).
Zone UA	
Clôtures sur rue et espace public	- La hauteur de l'ensemble constituant la clôture ne dépassera pas 1.80 mètres, hors piliers. - La clôture sera constituée soit de : • Un mur plein traditionnel constitué soit de pierres appareillées ou de matériaux revêtus d'un enduit et surmontés d'un chaperon en brique, en tuile ou en pierre de calcaire. • Un muret représentant 1/3 de la hauteur totale de la clôture, surmonté d'un barreaudage. • Un grillage, doublé d'une haie vive d'essences locales.
Clôtures en limites séparatives	- La hauteur de l'ensemble constituant la clôture ne dépassera pas 1.80 mètres. - La clôture sera constituée soit de : • Un mur plein constitué de pierres appareillées ou de matériaux revêtus d'un enduit. • Un grillage, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales. • Une palissade en bois ou d'aspect bois.
Zone UB	
Clôtures sur rue, espace public ou en limites séparatives	- La hauteur de l'ensemble constituant la clôture ne dépassera pas 2.00 mètres. - La clôture sera constituée soit de : • Un grillage et treillage rigides ou souples de teinte sombre. • Un muret représentant 1/3 de la hauteur totale de la clôture, surmonté d'un grillage ou d'un barreaudage. • Une haie vive d'essences locales. • Une palissade d'aspect bois.

ARTICLE U. II- 10 – STATIONNEMENTS

Zones UA et UB	Stationnements pour les voitures
• Habitation (construction, réhabilitation, transformation, changement de destination)	- 2 places (dont 1 couverte) par logement
• Opération d'ensemble	- 2 places (dont 1 couverte) par logement - 1 place visiteur pour 2 logements
• Activités	- 1 place pour 60 m ² de SP
• Autres	- Les besoins en stationnement seront définis selon la destination de la construction
Zones UA et UB	Stationnements pour les vélos
• Constructions à destination d'habitat collectif, de bureaux, d'activités et de bâtiment accueillant un service public, équipées de places de stationnements destinées aux salariés	- 1 local ou un emplacement clos et couvert sécurisé, directement accessible depuis l'espace public, de 1.5 m ² par tranche de 50 m ² de surface de plancher.

ARTICLE U. II- 11 – QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

- Pour toute opération d'ensemble ou construction publique, la création d'une nouvelle voirie devra être accompagnée d'une végétalisation de celle-ci.
- Les aires de stationnement en surface de plus de 3 emplacements doivent être végétalisées ou plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 75m² de superficie affectée à cet usage.
- Les aires de stationnements feront l'objet d'un revêtement perméable ne perturbant pas le libre écoulement des eaux.
- La conservation de certains éléments, haies bordant la parcelle et arbres les plus importants, pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique de la trame verte et bleue.

III. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE U. III- 12 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Accès et voirie

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée ou d'une servitude de passage.
- Dans le cas d'une voie privée ou servitude de passage, la largeur minimale sera de 4.00 mètres.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait le moins de gêne ou de risque peut être imposé.

ARTICLE U. III- 13 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- Tout raccordement doit être conforme à la réglementation en vigueur.

Eau potable

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Électricité, téléphone, télédistribution

- Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux usées

- Toute construction nouvelle sera obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe.
- A défaut et tant que le réseau public d'assainissement n'existe pas, un assainissement individuel sera installé. Il doit être réalisé par un système conforme à la législation en vigueur.

Eaux pluviales

- Pour chaque construction, le recueil des eaux pluviales à la source devra être privilégié pour limiter les débits évacués.
- En cas d'impossibilité, lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.
- En l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur, cela quelle que soit la superficie du terrain.
- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales.

Défense incendie

- Les prescriptions en vigueur de lutte et moyens de défense contre l'incendie sont applicables.

Réseau de communications électroniques

- Pour favoriser le déploiement du très haut débit en facilitant les conditions de raccordement, prévoir les infrastructures d'accueil du futur réseau, soit :
 - un fourreau de réserve depuis le bâtiment jusqu'à la limite du domaine public,
 - et en cas de bâtiment à usage collectif, une gaine dans la colonne montante.

ARTICLE U. III- 14 – PISCINES

- L'eau de vidange des piscines sera déversée vers le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales si le réseau est de type séparatif. Les eaux ainsi rejetées dans le milieu naturel doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur.
- Les eaux de lavage des filtres doivent être rejetées au réseau public d'assainissement s'il existe ou vers l'installation d'assainissement autonome.

ARTICLE U. III- 15 – COLLECTE DES DÉCHETS

- Les constructions devront disposer d'un aménagement ou d'un local adapté à la collecte sélective des ordures ménagère en vigueur sur la commune.

Chapitre 2 – Zone Urbaine d’Activités Économiques (Ui)

Le présent règlement est applicable dans les zones urbaines d’activités économiques du PLU :

- **La zone Ui** : elle correspond aux activités économiques, elle est destinée à l’implantation d’activités artisanales, industrielles, commerciales et tertiaires non compatibles avec les habitations.

L’ensemble du territoire communal est soumis au risque lié au retrait gonflement des sols argileux, il est recommandé aux porteurs de projet, la réalisation d’une étude géotechnique avant tous projet et travaux.

CARACTERE DE LA ZONE Ui

La zone Ui est une zone dédiée aux activités économiques non compatibles avec l’habitat. Elle est définie par une zone d’activités située au Nord Est de la commune.

VOCATIONS DE LA ZONE Ui

- maintenir et poursuivre le développement de l’activité économique,
- favoriser l’implantation de nouvelles entreprises,
- favoriser le renouvellement des entreprises en place
- s’intégrer au paysage du territoire.

I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

ARTICLE U1. I-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

	Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous conditions est autorisé
	Occupations et utilisations du sol interdites
	Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions
	Nouvelles occupations et utilisations du sol interdites mais dont les constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU peuvent évoluer si par leur destination, leur nature, leurs dimensions, elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, et si elles présentent toutes les garanties contre les risques de nuisances sonores, de nuisances olfactives, de pollution des sols et de l'air notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.

Destinations	Ui
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
• Exploitation agricole et bâtiments liés à l'exploitation agricole	
• Exploitation forestière	
HABITATION	
• Logement	
Conditions :	
- Logement de fonction et ses annexes, dans la mesure où ceux-ci sont liés et nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage du site, ou à l'activité elle-même et s'il est intégré au corps du bâtiment d'activités.	
- Un logement par activité.	
- Le logement sera d'une surface de plancher maximale de 100 m².	
• Hébergement	
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
• Artisanat et commerce de détail	
• Restauration	
• Commerce de gros	
• Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
• Hôtels	
• Autres hébergements touristiques	
• Cinéma	
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
• Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
• Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
• Salles d'art et de spectacles	
• Équipements sportifs	
• Autres équipements recevant du public	
AUTRES ACTIVITES DU SECTEUR SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
• Industrie	
• Entrepôt	
• Bureau	
• Centre de congrès et d'exposition	
• Installation classée pour l'environnement	
• Affouillement et exhaussement de sol	
Condition : S'il est lié aux travaux de voirie ou aux équipements d'intérêt collectif ou aux constructions et installations autorisées dans la zone	

II. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions de cette seconde partie du règlement ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs construits par un maître d'ouvrage public ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, eau pluviale, électricité, télécommunications, aire de covoiturage, château d'eau, canalisation électriques, pylône, transformateur...) et aux installations de production, de transport et de distribution et/ou d'utilisation d'énergies renouvelables. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques (plan des servitudes d'utilité publique) et mentionnés dans la liste des servitudes.

Les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » sont admis. RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques.

ARTICLE Ui. II- 2 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Zone Ui	
• Locaux d'activités	- Maximum 9 mètres au faîtage
• Habitation et extensions	- Maximum 9 mètres au faîtage
• Annexe	- Maximum 4 mètres à l'égout de toit

Dispositions particulières

- La reconstruction d'un bâtiment après sinistre respectera sa hauteur d'origine avant sinistre sauf impossibilité technique justifiée.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ne sont pas soumises à ces règles.

ARTICLE Ui. II- 3 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Zone Ui	
• Locaux d'activités	- Retrait minimum de 5 mètres
• Habitation et extensions	- Retrait minimum de 3 mètres
• Annexe	- Retrait minimum de 3 mètres

Dispositions particulières

- Dans le cas de reconstruction, l'alignement actuel du volume constructif sera conservé sauf impossibilité technique justifiée.
- Dans le cas d'extension ou d'aménagement de bâtiment ne respectant pas initialement la règle pré-citée, les constructions pourront s'implanter dans le prolongement de ceux-ci.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ne sont pas soumises à ces règles.

ARTICLE Ui. II- 4 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Zone Ui	
• Tous types de constructions	- Dans le respect des impératifs de la sécurité incendie

Dispositions particulières

- Dans le cas d'une reconstruction, le retrait initial sera conservé sauf impossibilité technique dument justifiée.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ne sont pas soumises à ces règles.

ARTICLE Ui. II- 5 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Zone Ui	
• Tous types de constructions	- 80% maximum de l'unité foncière

ARTICLE Ui. II- 6 – INSERTION DE LA CONSTRUCTION DANS LE CONTEXTE

- L'extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être 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.
Pour l'application de cet article, outre les dispositions particulières ci-dessous, des prescriptions spécifiques prenant en compte l'insertion de la construction dans son environnement pourront être imposées en ce qui concerne notamment la volumétrie, l'implantation des bâtiments ainsi que le traitement de leurs abords.
- Les vues directes depuis l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt et les citernes doivent être filtrées par la disposition des bâtiments et par l'implantation de plantations.

ARTICLE Ui. II- 7 – ÉLÉMENTS TECHNIQUES

Zone Ui	Pour tous les types de constructions
Gabarit et volume	- Les annexes devront présenter un gabarit moindre à la construction principale à laquelle elles se rapportent.
Modules liés aux énergies renouvelables	<u>Les panneaux solaires :</u> - Ils devront être conçus comme un élément architectural du volume constructif (véranda, toiture, façade ...). - Ils devront être d'aspect mat et non réfléchissant. <u>Les éoliennes :</u> - Elles ne devront pas dépasser 12.00 mètres de hauteur.
Éléments divers et espaces publics	- Les dispositifs d'aspiration, d'extraction, de ventilation, les climatiseurs, seront intégrés sur le versant non visible depuis l'espace public sauf impossibilité technique dument justifiée. Dans ce cas, la solution la plus esthétique pourra être imposée.

ARTICLE Ui. II- 8 – QUALITÉ DES CLÔTURES

Si une clôture est édiflée, elle sera constituée d'un grillage doublé d'une haie vive.

ARTICLE Ui. II- 9 – STATIONNEMENTS

Zone Ui	Stationnements pour les voitures
• Artisanat et commerce de détail • Restauration • Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle • Bureau	- 1 place/ 30m ² de surface de plancher
• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés • Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	- 1 place/ 60m ² de surface de plancher
• Autres activités	- Les besoins en stationnement seront définis selon la destination de la construction
Stationnements des vélos	En cas de constructions à destination de bureaux, d'activités et de bâtiment accueillant un service public, équipés de places de stationnements destinées aux salariés, il sera prévu : un local ou un emplacement clos et couvert sécurisé, directement accessible depuis l'espace public, de 1.5 m ² par tranche de 50 m ² de surface de plancher.

ARTICLE Ui. II- 10 – QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

- Les aires de stationnement en surface de plus de 2 emplacements doivent être végétalisées ou plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 50m² de superficie affectée à cet usage.
- Les espaces non bâtis seront paysagés et plantés.
- La conservation de certains arbres les plus importants et haies bordant les parcelles, pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique de la trame verte et bleue.
- Des haies vives formant écran d'une hauteur minimale de 1.50 mètre à la plantation seront réalisées autour des installations comme les aires de stockage, les bâtiments annexes à l'activité principale, les bâtiments techniques.
- Un pourcentage de 15% minimum de la surface du terrain devra être resté perméable.
- Les mouvements de terrain et terrassements seront réduits au minimum ; le sol remodelé devra suivre son profil naturel.

III. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE Ui. III- 11 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Accès et voirie

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée ou d'une servitude de passage.
- Dans le cas d'une voie privée ou servitude de passage, la largeur minimale sera de 5.00 mètres.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait le moins de gêne ou de risque peut être imposé.

ARTICLE Ui. III- 12 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- Tout raccordement doit être conforme à la réglementation en vigueur.

Eau potable

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Électricité, téléphone, télédistribution

- Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux usées

- Toute construction nouvelle sera obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe.
- A défaut et tant que le réseau public d'assainissement n'existe pas, un assainissement individuel sera installé. Il doit être réalisé par un système conforme à la législation en vigueur.

Eaux pluviales

- Pour chaque construction, le recueil des eaux pluviales à la source devra être privilégié pour limiter les débits évacués.
- En cas d'impossibilité, lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.
- En l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur, cela quelle que soit la superficie du terrain.
- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales.

Défense incendie

- Les prescriptions en vigueur de lutte et moyens de défense contre l'incendie sont applicables.

Réseau de communications électroniques

- Pour favoriser le déploiement du très haut débit en facilitant les conditions de raccordement, prévoir les infrastructures d'accueil du futur réseau, soit :
 - un fourreau de réserve depuis le bâtiment jusqu'à la limite du domaine public,
 - et en cas de bâtiment à usage collectif, une gaine dans la colonne montante.

ARTICLE Ui. III- 13 – COLLECTE DES DÉCHETS

- Les constructions devront disposer d'un aménagement ou d'un local adapté à la collecte sélective des ordures ménagère en vigueur sur la commune.

Chapitre 3 – Zone à urbaniser (AU)

La zone 1AU comprend le secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation. La zone AU est immédiatement constructible dans le respect des règles édictées par le règlement actuel et dans les conditions précisées par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation pour ce secteur dit des « Grenouillères ».

La zone bénéficie dans sa périphérie immédiate des équipements et réseaux de capacité suffisante pour permettre son urbanisation.

L'ensemble du territoire communal est soumis au risque lié au retrait gonflement des sols argileux, il est recommandé aux porteurs de projet la réalisation d'une étude géotechnique avant tout projet et travaux.

CARACTERE DE LA ZONE 1AU

La zone 1AU est une zone à vocation majoritaire d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat.

VOCATIONS DE LA ZONE 1AU

- prévoir une gestion réfléchie du bâti avec l'espace public et l'entrée de ville
- permettre une densifications maîtrisée et en accord avec les secteurs construits existants

IV. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

ARTICLE 1AU. I- 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

	Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous conditions est autorisé
	Occupations et utilisations du sol interdites
	Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions
	Nouvelles occupations et utilisations du sol interdites mais dont les constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU peuvent évoluer si par leur destination, leur nature, leurs dimensions, elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, et si elles présentent toutes les garanties contre les risques de nuisances sonores, de nuisances olfactives, de pollution des sols et de l'air notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.

Destinations	AU
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
• Exploitation agricole et bâtiments liés à l'exploitation agricole	
• Exploitation forestière	
HABITATION	
• Logement	
• Hébergement	
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
• Artisanat et commerce de détail	
Conditions :	
- S'il ne génère pas de nuisances ou de conflits d'usage (augmentation du flux de véhicules et difficultés de stationnements)	
- S'il est intégré dans une construction existante et/ou extension	
• Restauration	
• Commerce de gros	
• Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Conditions :	
- S'il ne génère pas de nuisances ou de conflits d'usage (augmentation du flux de véhicules et difficultés de stationnements)	
- S'il est intégré dans une construction existante et/ou extension	
• Hôtels	
• Autres hébergements touristiques	
• Cinéma	
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
• Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
• Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
• Salles d'art et de spectacles	
• Équipements sportifs	
• Autres équipements recevant du public	
Condition : soit l'équipement salle polyvalente d'une emprise au sol maximale 300m ²	

AUTRES ACTIVITES DU SECTEUR SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
• Industrie	
• Entrepôt	
• Bureau	
Conditions :	
- S'il ne génère pas de nuisances ou de conflits d'usage (augmentation du flux de véhicules et difficultés de stationnements)	
- S'il est intégré dans une construction existante et/ou extension	
• Centre de congrès et d'exposition	
• Installation classée pour l'environnement	
• Affouillement et exhaussement de sol	
Condition : S'il est lié aux travaux de voirie ou aux équipements d'intérêt collectif ou aux constructions et installations autorisées dans la zone	

V. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions de cette seconde partie du règlement ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs construits par un maître d'ouvrage public ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, eau pluviale, électricité, télécommunications, aire de covoiturage, château d'eau, canalisation électriques, pylône, transformateur...) et aux installations de production, de transport et de distribution et/ou d'utilisation d'énergies renouvelables. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques (plan des servitudes d'utilité publique) et mentionnés dans la liste des servitudes.

Les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » sont admis. RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques.

ARTICLE 1AU. II- 2 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Zone 1AU	
• Habitation et extensions	- Maximum 9 mètres au faîtage
• Annexe	- Maximum 4 mètres à l'égout de toit

Dispositions particulières

- La reconstruction d'un bâtiment après sinistre respectera sa hauteur d'origine avant sinistre.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ne sont pas soumises à ces règles.

ARTICLE 1AU. II- 3 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

Zone 1AU	
Habitation	- Retrait d'un maximum de 5 mètres par rapport à la limite entre l'espace privé et l'espace public

Dispositions particulières

- Dans le cas de reconstruction, l'alignement actuel du volume constructif sera conservé.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ne sont pas soumises à ces règles.

ARTICLE 1AU. II- 4 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Zone 1AU	
Habitation	- Dans le cas d'habitat mitoyen ou semi-mitoyen, sur au moins 1 des 2 limites séparatives
Annexe	- En limite séparative - Ou en retrait d'un minimum d'1 mètre si la hauteur à l'égout de toit n'excède pas 2 mètres

Dispositions particulières

- Dans le cas d'une reconstruction, le retrait initial sera conservé sauf impossibilité technique dument justifiée.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ne sont pas soumises à ces règles.

ARTICLE 1AU. II- 5 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Zone 1AU	
Habitation (extensions et annexes comprises)	- 35% maximum de l'unité foncière

ARTICLE 1AU. II- 6 – INSERTION DE LA CONSTRUCTION DANS LE CONTEXTE

- L'extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être 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.
Pour l'application de cet article, outre les dispositions particulières ci-dessous, des prescriptions spécifiques prenant en compte l'insertion de la construction dans son environnement pourront être imposées en ce qui concerne notamment la volumétrie, l'implantation des bâtiments ainsi que le traitement de leurs abords.
- Les vues directes depuis l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt et les citernes doivent être filtrées par la disposition des bâtiments et par l'implantation de plantations.

ARTICLE 1AU. II- 7 –ÉLÉMENTS TECHNIQUES

Zone 1AU	Pour tous les types de constructions
Gabarit et volume	- Les annexes devront présenter un gabarit moindre à la construction principale à laquelle elles se rapportent. - Pour les habitations situées en secteur inondable, le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée sera surélevé de 0.60 mètre depuis le niveau du terrain naturel.
Modules liés aux énergies renouvelables	<u>Les panneaux solaires :</u> - Ils devront être conçus comme un élément architectural du volume constructif (marquise, véranda, toiture de garage, habitation principale...). - Ils devront être d'aspect mat et non réfléchissant. <u>Les paraboles individuelles :</u> - Dans le cas où elles sont implantées sur les façades ou toitures, elles ne seront pas visibles depuis l'espace public sauf impossibilité technique justifiée. - Toutefois, elles peuvent être admises sur les souches de cheminée et murs pignons à condition de ne pas dépasser de ces supports. - Pour les programmes de plus de 5 logements, une installation collective est exigée. <u>Les éoliennes domestiques :</u> - Elles ne devront pas dépasser 12.00 mètres de hauteur.
Éléments divers et espaces publics	- Les dispositifs d'aspiration, d'extraction, de ventilation, les climatiseurs, seront intégrés sur le versant non visible depuis l'espace public sauf impossibilité technique dûment justifiée. Dans ce cas, la solution la plus esthétique pourra être imposée.

ARTICLE 1AU. II- 8 – QUALITÉ DES CONSTRUCTIONS

Zone 1AU	Pour tous les types de constructions
Sont interdits	- L'emploi sans enduit de matériaux fabriqués en vue d'en être recouverts. - L'emploi de matériaux non destinés à la mise en œuvre d'une clôture (ex : simili-haies en plastique, bâches plastiques...). - L'emploi de matériaux d'aspect ondulé. - Les imitations de matériaux tels que les fausses pierres, les faux pans de bois... - Les plaques pleines préfabriquées (ex : plaque en ciment). - Les matériaux d'aspect brillant et réfléchissant. - Les teintes vives pour les façades. - La teinte « blanc pur » sur les murs. Les blancs nuancés sont autorisés.

	- Les volets roulants en saillie. - Les conduits de cheminée extérieurs sur les murs de façade ou pignon. - Toute architecture typique étrangère à la région.
Pour les constructions d'habitation récentes	
Toiture, couverture, châssis de toit, lucarne, souche	- Les toitures à pentes seront prioritairement à deux rampants. - Les toitures à pentes directement visibles depuis l'espace public devront présenter une pente comprise entre 35° et 45°. - Les toitures terrasses seront traitées avec des revêtements autres qu'une simple protection d'étanchéité : elles pourront être accessibles, végétalisées ou organisées en terrasse. - Les châssis de toit devront être encastrés et ne former aucune saillie par rapport au plan de la couverture. Ils seront axés sur les ouvertures du niveau inférieur sauf impossibilité technique ou absence d'ouverture au niveau inférieur. - Les lucarnes seront implantées à l'aplomb de la façade.
Façade	- Dans le cas de mise en œuvre d'un enduit de façade, il devra être d'aspect brossé ou taloché et de teinte des enduits traditionnels anciens de la localité : les teintes de type pierre claire, ocre, ocre jaune, rosé, sans toutefois recevoir plus de deux teintes de camaïeux différents d'enduits.
Menuiserie et encadrement	- Dans le cas de volets roulants, les coffres seront situés à l'intérieur de l'encadrement, ou à défaut à l'intérieur de la construction.

ARTICLE 1AU. II- 9 – QUALITÉ DES CLÔTURES

Zone 1AU	Pour tous les types de constructions
Clôtures sur rue et espace public	- La hauteur de l'ensemble constituant la clôture ne dépassera pas 1.60 mètres, hors piliers. - La clôture sera constituée soit de : • Un muret plein représentant 1/3 de la hauteur totale de la clôture constitué soit de pierres appareillées ou de matériaux revêtus d'un enduit surmonté d'un barreaudage. • Un grillage, doublé d'une haie vive d'essences locales.
Clôtures en limites séparatives	- La hauteur de l'ensemble constituant la clôture ne dépassera pas 2.00 mètres. - Elle sera constituée soit de : • Un grillage, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales. • Une haie vive d'essences locales. • Une palissade en bois ou d'aspect bois.

ARTICLE 1AU. II- 10 – STATIONNEMENTS

Zone 1AU	Stationnements pour les voitures
• Habitation	- 2 places par logement
• Opération d'ensemble	- 2 places par logement - 1 place visiteur pour 2 logements

ARTICLE 1AU. II- 11 – QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

- Pour toute opération d'ensemble ou construction publique, la création d'une nouvelle voirie devra être accompagnée d'une végétalisation de celle-ci.
- Les aires de stationnement en surface de plus de 3 emplacements doivent être végétalisées ou plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 75m² de superficie affecté à cet usage.
- La conservation de certains éléments, haies bordant la parcelle et arbres les plus importants, pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique de la trame verte et bleue.
- Une bande d'un minimum de 5 mètres sera située le long de la rue de l'Aqueduc pour gérer l'entrée de ville.

VI. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE 1AU. III- 12 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Accès et voirie

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée ou d'une servitude de passage.
- Dans le cas d'une voie privée ou servitude de passage, la largeur minimale sera de 4.00 mètres.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait le moins de gêne ou de risque peut être imposé.

ARTICLE 1AU. III- 13 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- Tout raccordement doit être conforme à la réglementation en vigueur.

Eau potable

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Électricité, téléphone, télédistribution

- Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux usées

- Toute construction nouvelle sera obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe.
- A défaut et tant que le réseau public d'assainissement n'existe pas, un assainissement individuel sera installé. Il doit être réalisé par un système conforme à la législation en vigueur.

Eaux pluviales

- Pour chaque construction, le recueil des eaux pluviales à la source devra être privilégié pour limiter les débits évacués.
- En cas d'impossibilité, lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.
- En l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur, cela quelle que soit la superficie du terrain.
- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales.

Défense incendie

- Les prescriptions en vigueur de lutte et moyens de défense contre l'incendie sont applicables.

Réseau de communications électroniques

- Pour favoriser le déploiement du très haut débit en facilitant les conditions de raccordement, prévoir les infrastructures d'accueil du futur réseau, soit :
 - un fourreau de réserve depuis le bâtiment jusqu'à la limite du domaine public,
 - et en cas de bâtiment à usage collectif, une gaine dans la colonne montante.

ARTICLE 1AU. III- 14 – PISCINES

- L'eau de vidange des piscines sera déversée vers le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales si le réseau est de type séparatif. Les eaux ainsi rejetées dans le milieu naturel doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur.
- Les eaux de lavage des filtres doivent être rejetées au réseau public d'assainissement s'il existe ou vers l'installation d'assainissement autonome.

ARTICLE 1AU. III- 15 – COLLECTE DES DÉCHETS

- Les constructions devront disposer d'un aménagement ou d'un local adapté à la collecte sélective des ordures ménagère en vigueur sur la commune.

Chapitre 4 - Zone agricole (A)

La zone A est une zone équipée ou non, à protéger, en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions, installations, travaux et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seuls autorisés en zone Agricole.

Le présent règlement est applicable dans la zone agricole du PLU :

- Zone A

L'ensemble du territoire communal est soumis au risque lié au retrait gonflement des sols argileux, il est recommandé aux porteurs de projet la réalisation d'une étude géotechnique avant tout projet et travaux.

CARACTERE DE LA ZONE A

La zone A est une zone agricole qui recouvre les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et forestières.

VOCATIONS DE LA ZONE A

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">- pérenniser l'identité rurale du territoire,- permettre le maintien et l'extension des activités agricoles. |
|---|

I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

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

	Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous conditions est autorisé
	Occupations et utilisations du sol interdites
	Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions
	Nouvelles occupations et utilisations du sol interdites mais dont les constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU peuvent évoluer si par leur destination, leur nature, leurs dimensions, elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, et si elles présentent toutes les garanties contre les risques de nuisances sonores, de nuisances olfactives, de pollution des sols et de l'air notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.

Destinations	A
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	
Exploitation agricole et bâtiments liés à l'exploitation agricole et les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériels agricoles par les CUMA	
Exploitation forestière	
Changement de destination des constructions existantes	
Condition : - Sous réserve d'être répertorié sur le plan graphique et au sein de la liste des changements de destination jointe en annexe du présent règlement.	
HABITATION	
Logement	
Conditions : - Si le logement de fonction et agricole répond aux besoins de l'exploitation et s'il est indispensable au bon fonctionnement de l'activité principale. Celui-ci devra s'implanter dans un rayon maximal de 50 mètres calculé depuis l'angle du bâtiment agricole le plus proche du logement. - Un logement par siège d'exploitation. - Le logement sera d'une surface de plancher maximale de 150 m².	
Hébergement	
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	
Conditions : - Lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. - S'il est intégré dans l'un des bâtiments existants et/ou extension.	
Restauration	
Conditions : - Lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. - S'il est intégré dans l'un des bâtiments existants et/ou extension.	

• Commerce de gros	
• Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Conditions : - Lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. - S'il est intégré dans l'un des bâtiments existants et/ou extension.	
• Hôtels	
• Autres hébergements touristiques	
Conditions : - Lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.	
• Cinéma	
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
Conditions : - S'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.	
• Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Conditions : - S'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.	
• Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
• Salles d'art et de spectacles	
• Équipements sportifs	
• Autres équipements recevant du public	
AUTRES ACTIVITES DU SECTEUR SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
• Industrie	
• Entrepôt	
• Bureau	
Conditions : - Lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. - S'il est intégré dans l'un des bâtiments existants et/ou extension.	
• Centre de congrès et d'exposition	
• Installation classée pour l'environnement	
• Affouillement et exhaussement de sol	
Condition : - S'il est lié aux travaux de voirie ou aux équipements d'intérêt collectif ou aux constructions et installations autorisées dans la zone	

II. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions de cette seconde partie du règlement ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs construits par un maître d'ouvrage public ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, eau pluviale, électricité, télécommunications, aire de covoiturage, château d'eau, canalisation électriques, pylône, transformateur...) et aux installations de production, de transport et de distribution et/ou d'utilisation d'énergies renouvelables. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques (plan des servitudes d'utilité publique) et mentionnés dans la liste des servitudes.

Les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » sont admis. RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques.

ARTICLE A. II- 2– EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Zone A	
• Extensions	- L'emprise au sol maximum des extensions des constructions d'habitation est limitée à 50% cumulés de l'emprise au sol de ladite construction existante à la date d'opposabilité du présent règlement.
• Annexes	- L'emprise au sol maximum des annexes est de 50m ² cumulés à la date d'opposabilité du présent règlement.

Dispositions particulières

- La reconstruction d'un bâtiment après sinistre respectera son emprise au sol d'origine avant sinistre.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ne sont pas soumises à ces règles.

ARTICLE A. II- 3– HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Zone A	
• Constructions agricoles	- Maximum 12 mètres au faîtage sauf impossibilité technique.
• Constructions autorisées dans la zone sous conditions	- Maximum 4 mètres à l'égout de toit

Dispositions particulières

- La reconstruction d'un bâtiment après sinistre respectera sa hauteur d'origine avant sinistre.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ne sont pas soumises à ces règles.

ARTICLE A. II- 4– IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A L'UNITÉ FONCIÈRE

Les annexes des habitations devront s'implanter à une distance inférieure ou égale à 20.00 mètres de l'habitation principale.

ARTICLE A. II- 5– IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE ZONE U

Les installations classées nécessitant un recul d'implantation par rapport aux habitations devront être implantées en recul d'au moins 100 mètres par rapport aux zones U et AU.

ARTICLE A. II- 6 –INSERTION DE LA CONSTRUCTION DANS LE CONTEXTE

- L'extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être 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.
Pour l'application de cet article, outre les dispositions particulières ci-dessous, des prescriptions spécifiques prenant en compte l'insertion de la construction dans son environnement pourront être imposées en ce qui concerne notamment la volumétrie, l'implantation des bâtiments ainsi que le traitement de leurs abords.
- Les vues directes depuis l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt et les citernes doivent être filtrées par la disposition des bâtiments et par l'implantation de plantations.
- L'implantation des bâtiments agricoles isolés ou de grande hauteur (silo, réservoir...) doit être choisie de façon à permettre la meilleure intégration possible dans le site naturel (ex : fond de vallée, bordure de bois ou de haies).

ARTICLE A. II- 7 –ÉLÉMENTS TECHNIQUES

Zone A	Pour les constructions d'habitation
Gabarit et volume	- Les annexes des habitations devront présenter un gabarit moindre à la construction principale à laquelle elles se rapportent. - Pour les constructions situées en secteur inondable, le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée sera surélevé de 0.60 mètre depuis le niveau du terrain naturel.
Modules liés aux énergies renouvelables	<u>Les panneaux solaires pour les habitations :</u> - Ils devront être conçus comme un élément architectural du volume constructif (couverture, façade, véranda, ...). - Ils devront être d'aspect mat et non réfléchissant. <u>Les paraboles individuelles pour les habitations :</u> - Dans le cas où elles sont implantées sur les façades ou toitures, elles ne seront pas visibles depuis l'espace public sauf impossibilité technique justifiée. - Toutefois, elles peuvent être admises sur les souches de cheminée et murs pignons à condition de ne pas dépasser de ces supports. <u>Les éoliennes domestiques :</u> - Elles ne devront pas dépasser 12.00 mètres de hauteur.

ARTICLE A. II- 8 – QUALITÉ DES CONSTRUCTIONS

Zone A	Pour tous les types de constructions
Sont interdits	- L'emploi sans enduit de matériaux fabriqués en vue d'en être recouverts. - L'emploi de matériaux non destinés à la mise en œuvre d'une clôture (ex : simili-haies en plastique, bâches plastiques...). - Les imitations de matériaux tels que les fausses pierres, les faux pans de bois... - Les matériaux d'aspect brillant et réfléchissant. - Les teintes vives pour les façades. - La teinte « blanc pur » sur les murs. Les blancs nuancés sont autorisés. - Les volets roulants en saillie. - Toute architecture typique étrangère à la région.
Pour les constructions d'habitation récentes ou nouvelles	
Toiture, couverture, châssis de toit, lucarne, souche	- Les toitures à pentes seront prioritairement à deux rampants. - Les toitures à pentes directement visibles depuis l'espace public devront présenter une pente comprise entre 35° et 45°. - Les toitures terrasses seront traitées avec des revêtements autres qu'une simple protection d'étanchéité : elles pourront être accessibles, végétalisées ou organisées en terrasse. - Les châssis de toit devront être encastrés et ne former aucune saillie par rapport au plan de la couverture. Ils seront axés sur les ouvertures du niveau inférieur sauf impossibilité technique ou absence d'ouverture au niveau inférieur. - Les lucarnes seront implantées à l'aplomb de la façade.
Façade	- Dans le cas de mise en œuvre d'un enduit de façade, il devra être d'aspect brossé ou taloché et de teinte des enduits traditionnels anciens de la localité : les teintes de type pierre claire, ocre, ocre jaune, rosé, sans toutefois recevoir plus de deux teintes de camaïeux différents d'enduits.

ARTICLE A. II- 9 – QUALITÉ DES CLÔTURES

Elles seront conçues de façon à ne pas gêner l'écoulement des eaux.

ARTICLE A. II- 10 – STATIONNEMENTS

Le stationnement des véhicules et du matériel agricole doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les besoins seront définis en fonction de la destination et de l'importance de la construction et de ses activités.

ARTICLE A. II- 11 – QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

- Pour toute opération d'ensemble ou construction publique, la création d'une nouvelle voirie devra être accompagnée d'une végétalisation de celle-ci.
- La conservation de certains éléments, haies bordant la parcelle et arbres les plus importants, pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique de la trame verte et bleue.

VII. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE A. III- 12 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Accès et voirie

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée ou d'une servitude de passage.
- Dans le cas d'une voie privée ou servitude de passage, la largeur minimale sera de 4.00 mètres.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait le moins de gêne ou de risque peut être imposé.

ARTICLE A. III- 13 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- Tout raccordement doit être conforme à la réglementation en vigueur.

Eau potable

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Électricité, téléphone, télédistribution

- Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux usées

- Toute construction nouvelle sera obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe.
- A défaut et tant que le réseau public d'assainissement n'existe pas, un assainissement individuel sera installé. Il doit être réalisé par un système conforme à la législation en vigueur.

Eaux résiduelles agricoles

- Les effluents agricoles doivent faire l'objet d'un traitement spécifique. En aucun cas, ils ne doivent être rejetés dans le réseau public.

Eaux pluviales

- Pour chaque construction, le recueil des eaux pluviales à la source devra être privilégié pour limiter les débits évacués.
- En cas d'impossibilité, lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.
- En l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur, cela quelle que soit la superficie du terrain.
- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales.

Défense incendie

- Les prescriptions en vigueur de lutte et moyens de défense contre l'incendie sont applicables.

Réseau de communications électroniques

- Pour favoriser le déploiement du très haut débit en facilitant les conditions de raccordement, prévoir les infrastructures d'accueil du futur réseau, soit :
 - un fourreau de réserve depuis le bâtiment jusqu'à la limite du domaine public,
 - et en cas de bâtiment à usage collectif, une gaine dans la colonne montante.

ARTICLE A. III- 14 – PISCINES

- L'eau de vidange des piscines sera déversée vers le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales si le réseau est de type séparatif. Les eaux ainsi rejetées dans le milieu naturel doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur.
- Les eaux de lavage des filtres doivent être rejetées au réseau public d'assainissement s'il existe ou vers l'installation d'assainissement autonome.

ARTICLE A. III- 15 – COLLECTE DES DÉCHETS

- Les constructions devront disposer d'un aménagement ou d'un local adapté à la collecte sélective des ordures ménagère en vigueur sur la commune.

Chapitre 6 – Zone Naturelle (N)

La zone N correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- Soit de leur caractère d'espaces naturels,
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles,
- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Le présent règlement est applicable dans la zone naturelle du PLU :

- Zone N.
- Zone Ni (zone de crues avérées).

L'ensemble du territoire communal étant soumis au risque lié au retrait gonflement des sols argileux, il est recommandé aux porteurs de projet la réalisation d'une étude géotechnique avant tout projet et travaux.

CARACTERE DE LA ZONE N

La zone naturelle et forestière est une zone équipée ou non, à protéger, en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

VOCATIONS DE LA ZONE N

- préserver ou restaurer les ressources naturelles du territoire,
- à titre exceptionnel, permettre le maintien et l'extension des activités en milieu naturel.

Pour l'ensemble du règlement et concernant la zone Ni, s'applique la doctrine **Prise en compte des risques liés aux inondations dans l'instruction des dossiers d'autorisation du droit des sols – Application du département d'Eure-et-Loir** (mai 2017)

I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS

ARTICLE N. I- 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

	Tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous conditions est autorisé
	Occupations et utilisations du sol interdites
	Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions
	Nouvelles occupations et utilisations du sol interdites mais dont les constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU peuvent évoluer si par leur destination, leur nature, leurs dimensions, elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, et si elles présentent toutes les garanties contre les risques de nuisances sonores, de nuisances olfactives, de pollution des sols et de l'air notamment par rejet de poussières ou d'éléments toxiques.

Destinations	N	Ni
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE		
• Exploitation agricole et bâtiments liés à l'exploitation agricole		
• Exploitation forestière		
HABITATION		
• Logement		
<i>Ne sont concernées par cette règle que les extensions et annexes aux habitations dans la limite de l'article « N-II-2 Emprise au sol des constructions ».</i>		
• Hébergement		
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE		
• Artisanat et commerce de détail		
• Restauration		
• Commerce de gros		
• Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
• Hôtels		
• Autres hébergements touristiques		
• Cinéma		
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		
Conditions :		
- S'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité forestière sur le terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.		
- Ni : de plus, sous réserve de ne pas porter atteinte aux biens et personnes.		
• Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
Conditions :		
- S'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité forestière sur le terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.		
- Ni : de plus, sous réserve de ne pas porter atteinte aux biens et personnes.		
• Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
• Salles d'art et de spectacles		
• Équipements sportifs		
• Autres équipements recevant du public		
AUTRES ACTIVITES DU SECTEUR SECONDAIRE ET TERTIAIRE		
• Industrie		

• Entrepôt		
• Bureau		
• Centre de congrès et d'exposition		
• Installation classée pour l'environnement		
• Affouillement et exhaussement de sol		
Condition :		
- S'il est lié aux travaux de voirie ou aux équipements d'intérêt collectif ou aux constructions et installations autorisées dans la zone		

II. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions de cette seconde partie du règlement ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs construits par un maître d'ouvrage public ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, eau pluviale, électricité, télécommunications, aire de covoiturage, château d'eau, canalisation électriques, pylône, transformateur...) et aux installations de production, de transport et de distribution et/ou d'utilisation d'énergies renouvelables. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques (plan des servitudes d'utilité publique) et mentionnés dans la liste des servitudes.

Les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » sont admis. RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques.

ARTICLE N. II- 2– EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Zone N	
• Extensions	- L'emprise au sol maximum des extensions des constructions d'habitation est limitée à 50% cumulés de l'emprise au sol de ladite construction existante à la date d'opposabilité du présent règlement.
• Annexes	- L'emprise au sol maximum des annexes est de 50m ² cumulés à la date d'opposabilité du présent règlement.
Zone Ni	
• Extensions	- L'emprise au sol maximum des extensions des constructions d'habitation est limitée à 30% cumulés de l'emprise au sol de ladite construction existante à la date d'opposabilité du présent règlement.
• Annexes	- L'emprise au sol maximum des annexes est de 30m ² cumulés à la date d'opposabilité du présent règlement.

Dispositions particulières

- La reconstruction d'un bâtiment après sinistre respectera son emprise au sol d'origine avant sinistre.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ne sont pas soumises à ces règles.

ARTICLE N II- 3– HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Toutes zones	
• Constructions agricoles et forestières	- Maximum 12 mètres au faîtage sauf impossibilité technique.
• Extensions et annexes des habitations existantes	- Extension : maximum 4 mètres à l'égout de toit - Annexe : maximum 3 mètres à l'égout de toit

Dispositions particulières

- La reconstruction d'un bâtiment après sinistre respectera sa hauteur d'origine avant sinistre.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ne sont pas soumises à ces règles.

ARTICLE N. II- 4– IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A L'UNITÉ FONCIÈRE

Zone N	
• Annexes	- Les annexes des habitations devront s'implanter à une distance inférieure ou égale à 20 mètres de l'habitation principale.
Zone Ni	
• Annexes	- Les annexes des habitations devront s'implanter à une distance inférieure ou égale à 10 mètres de l'habitation principale.

ARTICLE N. II- 5– IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DE ZONE U

Les installations classées nécessitant un recul d'implantation par rapport aux habitations devront être implantées en recul d'au moins 100 mètres par rapport aux zones U et AU.

ARTICLE N. II- 6 –INSERTION DE LA CONSTRUCTION DANS LE CONTEXTE

- L'extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être 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.
Pour l'application de cet article, outre les dispositions particulières ci-dessous, des prescriptions spécifiques prenant en compte l'insertion de la construction dans son environnement pourront être imposées en ce qui concerne notamment la volumétrie, l'implantation des bâtiments ainsi que le traitement de leurs abords.
- Les vues directes depuis l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt et les citernes doivent être filtrées par la disposition des bâtiments et par l'implantation de plantations.
- L'implantation des bâtiments agricoles isolés ou de grande hauteur (silo, réservoir,...) doit être choisie de façon à permettre la meilleure intégration possible dans le site naturel (ex : fond de vallée, bordure de bois ou de haies).

ARTICLE N. II- 7 –ÉLÉMENTS TECHNIQUES

Toutes zones	Pour les constructions d'habitations
Gabarit et volume	- Les annexes des habitations devront présenter un gabarit moindre à la construction principale à laquelle elles se rapportent. - Ni : Dans le cas de reconstruction après sinistre, pour les constructions situées en secteur inondable, le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée sera surélevé de 0.60 mètre depuis le niveau du terrain naturel.
Modules liés aux énergies renouvelables	<u>Les panneaux solaires pour les habitations :</u> - Ils devront être conçus comme un élément architectural du volume constructif (couverture, façade, véranda, ...). - Ils devront être d'aspect mat et non réfléchissant. <u>Les paraboles individuelles pour les habitations :</u> - Dans le cas où elles sont implantées sur les façades ou toitures, elles ne seront pas visibles depuis l'espace public sauf impossibilité technique justifiée. - Toutefois, elles peuvent être admises sur les souches de cheminée et murs pignons à condition de ne pas dépasser de ces supports. <u>Les éoliennes domestiques :</u> - Elles ne devront pas dépasser 12.00 mètres de hauteur.

ARTICLE N. II- 8 – QUALITÉ DES CONSTRUCTIONS

Toutes zones	Pour les constructions d'habitations
Sont interdits	- L'emploi sans enduit de matériaux fabriqués en vue d'en être recouverts. - L'emploi de matériaux non destinés à la mise en œuvre d'une clôture (ex : simili-haies en plastique, bâches plastiques...). - Les imitations de matériaux tels que les fausses pierres, les faux pans de bois... - Les matériaux d'aspect brillant et réfléchissant. - Les teintes vives pour les façades. - La teinte « blanc pur » sur les murs. Les blancs nuancés sont autorisés. - Les volets roulants en saillie. - Toute architecture typique étrangère à la région.

ARTICLE N. II- 9 – QUALITÉ DES CLÔTURES

Elles seront conçues de façon à ne pas gêner l'écoulement des eaux.

ARTICLE N. II- 10 – STATIONNEMENTS

Le stationnement des véhicules et du matériel agricole et forestier doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les besoins seront définis en fonction de la destination et de l'importance de la construction et de ses activités.

ARTICLE N. II- 11 – QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

- Pour toute opération d'ensemble ou construction publique, la création d'une nouvelle voirie devra être accompagnée d'une végétalisation de celle-ci.
- Les aires de stationnements situées dans la rue de l'Aqueduc, feront l'objet d'un revêtement perméable ne perturbant pas le libre écoulement des eaux.
- La conservation de certains éléments, haies bordant la parcelle et arbres les plus importants, pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique de la trame verte et bleue.

VIII. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

ARTICLE N. III- 12 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Accès et voirie

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée ou d'une servitude de passage.
- Dans le cas d'une voie privée ou servitude de passage, la largeur minimale sera de 4.00 mètres.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait le moins de gêne ou de risque peut être imposé.

ARTICLE N. III- 13 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- Tout raccordement doit être conforme à la réglementation en vigueur.

Eau potable

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Électricité, téléphone, télédistribution

- Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau d'électricité ; les branchements privés seront obligatoirement enterrés. Les raccordements téléphoniques privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux usées

- Toute construction nouvelle sera obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe.
- A défaut et tant que le réseau public d'assainissement n'existe pas, un assainissement individuel sera installé. Il doit être réalisé par un système conforme à la législation en vigueur.

Eaux résiduelles agricoles et forestières

- Les effluents agricoles doivent faire l'objet d'un traitement spécifique. En aucun cas, ils ne doivent être rejetés dans le réseau public.

Eaux pluviales

- Pour chaque construction, le recueil des eaux pluviales à la source devra être privilégié pour limiter les débits évacués.
- En cas d'impossibilité, lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.
- En l'absence d'un tel réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement à la limitation des débits provenant de la propriété, sont à la charge du constructeur, cela quelle que soit la superficie du terrain.
- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement naturel des eaux pluviales.

Défense incendie

- Les prescriptions en vigueur de lutte et moyens de défense contre l'incendie sont applicables.

Réseau de communications électroniques

- Pour favoriser le déploiement du très haut débit en facilitant les conditions de raccordement, prévoir les infrastructures d'accueil du futur réseau, soit :
 - un fourreau de réserve depuis le bâtiment jusqu'à la limite du domaine public,
 - et en cas de bâtiment à usage collectif, une gaine dans la colonne montante.

ARTICLE N. III- 14 – PISCINES

Pour les constructions existantes

- L'eau de vidange des piscines sera déversée vers le milieu naturel, soit directement, soit par le réseau d'eaux pluviales si le réseau est de type séparatif. Les eaux ainsi rejetées dans le milieu naturel doivent répondre quantitativement et qualitativement aux normes en vigueur.
- Les eaux de lavage des filtres doivent être rejetées au réseau public d'assainissement s'il existe ou vers l'installation d'assainissement autonome.

ARTICLE N. III- 15 – COLLECTE DES DÉCHETS

- Les constructions devront disposer d'un aménagement ou d'un local adapté à la collecte sélective des ordures ménagère en vigueur sur la commune.

TITRE III

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Liste des emplacements réservés

N°	OBJET DE LA RÉSERVATION	BÉNÉFICIAIRE	SURFACE	N° PARCELLES ET SECTION CADASTRALE
1	Création de stationnements	Commune	296 m ²	AB188 AB189

TITRE IV
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ÉLÉMENTS DU BÂTI ET DU PAYSAGE
PROTÉGÉS AU TITRE DES ARTICLES L.151-
19 ET L.151-23 DU CODE DE
L'URBANISME

II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ÉLÉMENTS DU PAYSAGE BÂTI ET NATUREL PROTÉGÉS

Les dispositions énoncées ci-dessous s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé et sur la totalité du territoire communal.

Pour les éléments de bâti

- Leur démolition totale ou partielle doit faire l'objet d'un permis de démolir.
- Les éléments bâtis mentionnés au tableau des dénominations sont soumis aux prescriptions suivantes. De plus, les fiches descriptives précisent des prescriptions applicables par bâtiment, en sus du cadre général :

Pour les éléments bâtis repérés :

- Toute intervention doit s'attacher à préserver, voire restituer, les caractéristiques de l'architecture du bâtiment ou du mur concerné : volume général, composition des façades, proportions des ouvertures, lucarnes et châssis, cheminées et souches de cheminées, aspects des enduits, décors et modénatures.
- Les ouvertures doivent être plus hautes que larges en évitant les dimensions et formes trop variées.
- L'ardoise naturelles, la tuile plate ou la tuile mécanique de facture ancienne, dite « à emboîtement », seront utilisées dans le cas des reprises de couverture, si celles-ci sont représentatives du bâtiment.
- Le bâti devra conserver sa hauteur et son gabarit, sauf prescriptions permettant une amélioration de l'existant, dans le respect de la typologie d'origine.

Sont interdits :

- Le remplacement des pierres d'origine, des moellons calcaire ou silex, de la brique, par du parpaing.
- Les enduits ciment sur la maçonnerie d'origine.
- La suppression des décors et modénatures.
- Le remplacement des toitures d'origine par des toitures terrasses.
- La démolition des murs de clôture traditionnels et maçonnés qui accompagnent le bâti référencé excepté pour la création d'accès d'une largeur maximale de 3 mètres. Un seul accès par mur de clôture est autorisé.

Pour les éléments de paysage

Les éléments de paysage mentionnés au tableau des dénominations sont soumis aux prescriptions suivantes. De plus, les fiches descriptives peuvent faire état de prescriptions applicables en sus du cadre général :

Pour les éléments de paysage repérés :

- Tous les travaux sur les éléments végétaux repérés doivent être réalisés dans le souci de leur préservation (qualité et époque de la coupe) et de leur croissance optimale en fonction du site (gêne vis-à-vis de la sécurité des déplacements).
- Leur arrachage partiel ou total pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles de même nature.
- Seuls les travaux liés à l'entretien et à la gestion de ces espaces sont autorisés, s'ils ne portent pas atteinte à leur qualité ou leur intégrité et contribuent à leur mise en valeur.

I. TABLEAU DES DÉNOMINATIONS : LISTE ET NUMÉROTATION DES FICHES PATRIMOINE BÂTI ET NATUREL

N°	Dénomination et adresse	Adresse	Précisions
1.	Ancienne ferme seigneuriale	1 rue de l'Aqueduc	
2.	Clos abritant la grange du pressoir et le fournil banal	1 rue du Val de Voise	
3.	Ancien moulin à eau et son vannage	1 rue de Chemin Blanc	Même site
4.	Propriété la Bergerie	9 rue de l'Aqueduc	
5.	Ruines du moulin à vent	40 rue de l'Aqueduc	
6.	Chapelle Saint Mamert	97 rue de l'Aqueduc	
7.	L'église Saint Léger	Place de la Mairie	
8.	Le lavoir	Chemin des Quartiers	
9.	Le cèdre	Au croisement de la Rue des Carreaux et Rue de la Mairie	
10.	2 Puits et source	11/1 : Rue de la Mairie 11/2 : Rue du Val de Voise	
11.	3 Entrées de cave	12/1 : Rue du Château 12/2-3 : Rue des Anciens Vergers	

Fiche n° 1 : Ancienne ferme seigneuriale

Zonage du PLU

Zone UA

Dénomination

Ancienne ferme seigneuriale

Adresse

1 rue de l'Aqueduc

Description

Source : François
SEMICHON, architecte
DPLG à Chartres

- L'entrée de la ferme, s'effectue par un porche fortifié couvert de tuiles plates. Elle ouvre sur une vaste cour intérieure bordée de bâtiments à usage agricole et d'une bergerie.
- La maison d'habitation domine l'ensemble par sa position axiale devant le porche d'entrée.
- L'orientation des ouvertures, sur l'espace central, nous montre l'organisation et le fonctionnement de la ferme.
- Un avant porche protège l'entrée de la grange principale et les cinquante-quatre trous de boulins du pigeonnier.
- L'harmonie de l'ensemble tient à l'échelle homogène des locaux avec seul niveau à rez-de-chaussée et un comble à deux pentes recouvert majoritairement de tuiles plates.
- Les matériaux utilisés pour la construction des murs sont principalement le silex et le moellon de calcaire recouvert de mortier de chaux aérienne. Le grès, dans les parties de locaux du XVIII^{ème} siècle, est utilisé pour les encadrements de baies et les chaînages d'angle. Les baies du XIX^{ème} siècle sont en briques.

Dispositions particulières s'ajoutant aux dispositions applicables

- Préserver l'ordonnancement de l'ensemble des constructions à ses abords : une zone de recul de 12 mètres initiée depuis les abords de la construction est inconstructible.
- Préserver la cour intérieure de toute construction nouvelle.
- Création des ouvertures, sous conditions, et dans l'ordonnancement de la façade. Les nouvelles ouvertures devront se limiter, aux vues donnant sur l'intérieur de la cour (hormis l'aile sud comprenant le bâtiment d'habitation).



Fiche n° 2 : Clos abritant la grange du pressoir et le fournil banal

Zonage du PLU	Zone UA
Dénomination	Grange du pressoir et fournil banal
Adresse	1 rue du Val de Voise

Description

Source : François
SEMICHON, architecte
DPLG à Chartres

- Ces deux anciennes granges situées en face de la ferme seigneuriale, incluant le pressoir et le four banal.
- L'architecture de ces bâtiments est constituée de grands volumes utilisant les matériaux fabriqués ou prélevés sur place.
- La maçonnerie est composée de silex, de moellon de calcaire ou d'argile pour les murs de torchis.
- Les bois de charpente et de menuiserie sont le chêne.

Dispositions particulières s'ajoutant aux dispositions applicables

- Préserver l'ordonnancement de l'ensemble des constructions.
- Création des ouvertures, sous conditions, et dans l'ordonnancement de la façade.
- Le fournil devrait être conservé en l'état.



Grange du pressoir banal



Four à pain banal

Fiche n° 3 : Ancien moulin à eau et son vannage

Zonage du PLU

Zone UA et zone Ni

Dénomination

Moulin à eau et son vannage

Adresse

1 rue du Chemin blanc

Description

Source : François
SEMICHON, architecte
DPLG à Chartres

- Ce moulin, qui comporte encore son bief avec le vannage sur la partie du canal, est construit en trois parties successives avec la particularité de comporter un bâtiment pour le mécanisme des meules et de la roue qui se distingue avec un parement de briques.
- L'ensemble des locaux comporte deux niveaux et un comble.
- La maison d'habitation, dans le prolongement du mécanisme, est d'une autre facture avec une maçonnerie de moellons de calcaire, de silex et de mortier de chaux. Les dépendances avec la grange se retournent sur la cour en façade sud.
- L'ensemble des baies est conçu avec des encadrements de briques.
- Préserver les murs d'enceinte, le moulin à eau et son vannage (à l'identique – mécanisme et matériaux).
- Préserver l'ordonnancement de l'ensemble des constructions.
- Création des ouvertures, sous conditions, et dans l'ordonnancement de la façade.

Dispositions particulières s'ajoutant aux dispositions applicables



Fiche n° 4 : Propriété de la Bergerie

Zonage du PLU Zone UA et zone Ni

Dénomination Le Bergerie

Adresse 9 rue de l'Aqueduc

Description

Source : François
SEMICHON, architecte
DPLG à Chartres

**Dispositions
particulières
s'ajoutant aux
dispositions
applicables**

- Cet ensemble de bâtiment est composé d'une maison de notable, sur deux niveaux, recouverte de tuiles plates.
- Préserver les murs d'enceinte et les bâtiments de la Bergerie.
- Préserver l'ordonnement de l'ensemble des constructions.
- Création des ouvertures, sous conditions, et dans l'ordonnement de la façade.



Fiche n° 5 : Les Ruines du Moulin à vent

Zonage du PLU	Zone N
Dénomination	Moulin à vent
Adresse	40 rue de l'Aqueduc
Description	• Celui-ci apparaît déjà comme dépourvu de toiture vers 1900. • La tour est en maçonnerie de solex et de mortier de chaux. • Des ouvertures en pied et niveaux sont présentes.
Dispositions particulières s'ajoutant aux dispositions applicables	• Préserver la tour. • Dans le cas de restitution de la toiture, une démarche auprès d'un architecte du patrimoine devra être engagée.



Fiche n° 6 : La Chapelle Saint Mamert

Zonage du PLU	Zone N
Dénomination	Chapelle Saint Mamert
Adresse	97 rue de l'Aqueduc
Description	• Le bâtiment a subi des modifications et adaptations dues aux bombardements de 1944. • Depuis, la couverture a été refaite, une dalle béton fut coulée au sol, le portail d'origine déplacé et une maison d'habitation fut construite en limite du bâtiment.
Dispositions particulières s'ajoutant aux dispositions applicables	• Conserver le bâtiment à l'identique. • Si des travaux sont engagés, l'objectif sera de retrouver l'état d'origine de la Chapelle. Dans ce cas, une démarche auprès d'un architecte du patrimoine devra être menée. • Respecter la continuité d'ordonnancement : répétition de forme et d'alignement. • Respecter la continuité des modénatures. • Respecter la continuité des matériaux et leur harmonie entre eux. • Respecter l'effet de caractéristiques architecturales identiques. • Conserver les proportions des encadrements.



Fiche n° 7 : L'Église Saint Léger

Zonage du PLU

Zone UA

Dénomination

Chapelle Saint Léger

Adresse

Place de la Mairie (rue de la Mairie)

Description

- En 2008 et 2009, l'église de Houx a fait l'objet d'une opération de restauration complète, avec reconstruction du clocher et mise en place d'une voûte en berceau lambrissée.
- Elle a, à cette occasion, été ornée de vitraux d'art réalisés par l'entreprise Vitrail France (Le Mans) selon la technique du thermoformage, d'après des dessins d'Emmanuel Putanier.

Dispositions particulières s'ajoutant aux dispositions applicables

- Conserver le bâtiment à l'identique.
- Si des travaux sont engagés, une démarche auprès d'un architecte du patrimoine devra être menée.



Fiche n° 8 : Le lavoir

Zonage du PLU

Zone Ni

Dénomination

Lavoir

Adresse

Chemin des Quartiers

Description

- Restauration faite

**Dispositions particulières
s'ajoutant aux dispositions
applicables**

- Conserver le bâtiment à l'identique.
- Respecter la continuité des matériaux et leur harmonie entre eux.
- Respecter l'effet de caractéristiques architecturales identiques.
- Conserver les proportions de la construction.



Zonage du PLU	Zone UB
Dénomination	Arbre isolé
Adresse	Au croisement de la Rue des Carreaux et Rue de la Mairie
Description	• Cèdre planté pour commémorer l'anniversaire de la Révolution française ; planté en 1989.
Dispositions particulières s'ajoutant aux dispositions applicables	• Conserver cet arbre isolé et le remplacer dans le cas d'une maladie avérée.



Fiche n° 10 : 2 Puits et sources

Zonage du PLU

Zone UA

Dénomination

Puits et source

Adresse

1^{er} puits : Rue de la Mairie

2^{ème} puits : Rue du Val de Voise

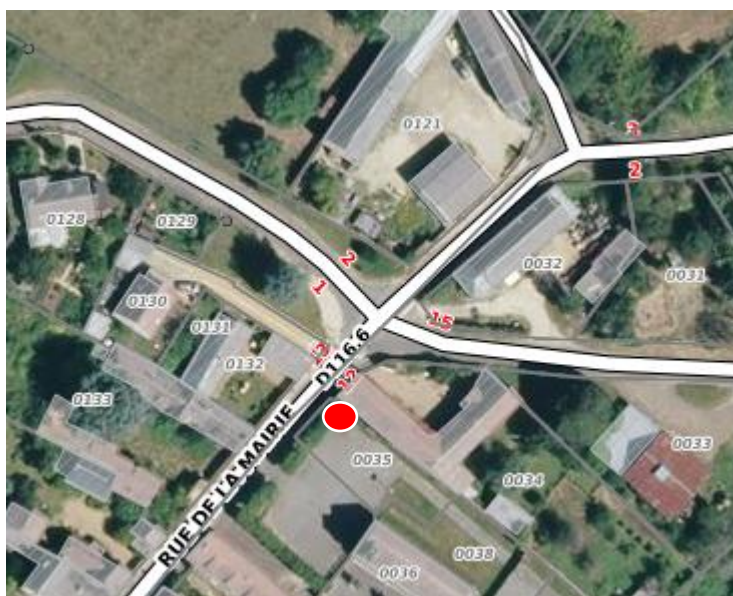
Description

- 2 puits et source répertoriés dans le bourg.

Dispositions particulières s'ajoutant aux dispositions applicables

- Conserver la localisation des sources et préserver leurs accès

1^{er} puits : Rue de la Mairie



2^{ème} puits : Rue du Val de Voise



Fiche n° 11 : 3 Entrées de caves

Zonage du PLU

Zone N

Dénomination

3 Entrées de cave

Adresse

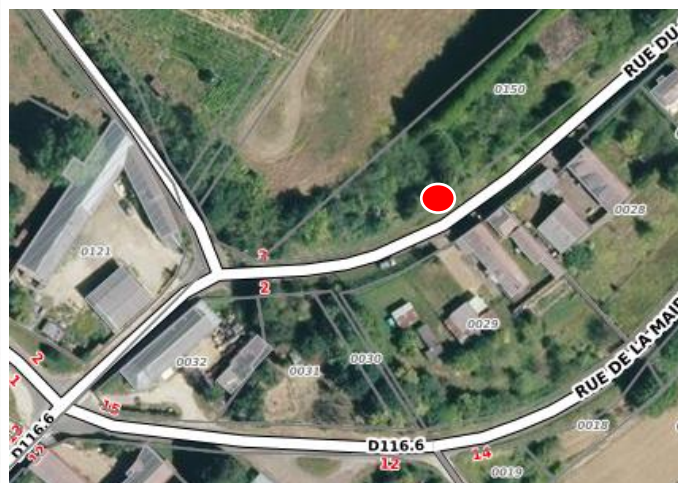
1 : rue du Château d'eau
2 et 3 : rue des Anciens Vergers

Description

- Entrée de cave situés sur le bord de voie, avec une façade à pan de toit pour la cave Rue du Château d'eau et 2 façades se résumant principalement à des entrées pour les caves Rue des Anciens vergers.
- Préserver leurs accès.
- Préserver l'aspect extérieur de la construction.
- En cas de rénovation, utiliser les mêmes matériaux : moellons, torchis, bois pour les ouvertures, linteau pierre

**Dispositions particulières
s'ajoutant aux dispositions
applicables**

1^{ère} cave : Rue du Château d'eau



2^{ème} et 3^{ème} cave : Rue des Anciens Vergers



TITRE V

DÉFINITIONS AU SENS DU RÈGLEMENT

DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE HOUX

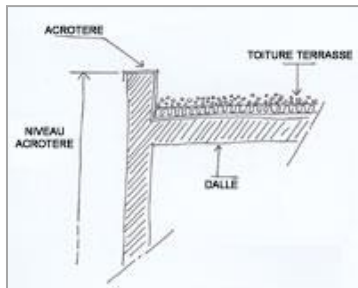
A

Abords : Parties de terrain libres de toute construction résultant d'une implantation de la construction en retrait de l'alignement.

Abri de jardin : Construction annexe, destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

Accès : L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

Acrotère : Élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, pour constituer les rebords ou les garde-corps, pleins ou à claire-voie.



Affouillement : Action de creuser le sol.

Alignement : C'est la limite entre une propriété privée et une voie ouverte à la circulation publique ou privée. Elle correspond généralement à la ligne d'implantation des clôtures sur rue.

Aplomb de la façade : Au droit de la façade.

Arbre de haute tige : Arbre d'au moins 1,80 mètre jusqu'aux premières branches.

Arbre remarquable : Il s'agit d'un arbre présentant une qualité certaine et un intérêt pour le paysage urbain, qui justifient sa préservation et son intégration au projet de construction. Sa qualité remarquable s'apprécie par son aspect sain et dépourvu de signes de maladies ou de parasites pouvant entraîner sa mutilation ou sa mort. Il est également dépourvu de séquelles d'accident physiologique ou parasitaire qui pourraient mettre en cause l'intégrité de sa charpente. Il doit de plus présenter une dimension en concordance avec son âge présumé, et une couronne proportionnée au diamètre du tronc.

En règle générale, il est recommandé de préserver les arbres présentant un diamètre d'au moins 30 cm et d'éviter l'implantation de construction à moins de 5,00 mètres de l'axe de leur tronc. Son intérêt remarquable s'apprécie au regard de l'ensemble urbain et du paysage dans lequel il se situe. Il doit constituer un élément marquant et indispensable au maintien de cet ensemble ou de ce paysage, soit en fonction de son utilité ou de son impact visuel.

B

Baie : Toute ouverture pratiquée dans un mur ou une charpente qui par sa surface et sa position, a pour objet principal de faire pénétrer la lumière et de permettre la vue. Ne sont pas considérées comme des baies, les ouvertures de très faibles dimensions, jours de souffrance, vasistas.

Bâti ancien / bâti « traditionnel » : Construction généralement de type maçonné présentant des pans de toitures d'une pente minimum de 35°.

Bardage : Revêtement d'un mur extérieur mis en place par fixation mécanique avec généralement un isolant thermique intermédiaire avec la maçonnerie.

C

Camping (HLL, camping-cars, caravanes) : Établissement public ou privé mettant des terrains à la disposition des campeurs ou propriétaires de caravanes, dans des conditions administratives qui lui sont propres. A distinguer des terrains de stationnement des caravanes habitées ou non.

Carrière / gravière : Lieu d'extraction de matériaux de construction (granulats, pierre, roche, sable). L'ouverture d'une carrière est soumise à autorisation préalable.

Chapeau de mur / chaperon : Le chaperon protège le mur et facilite l'écoulement des eaux de ruissellement. Le chaperon est « en dos d'âne » lorsqu'il a deux pentes. Un mur qui n'a pas de chaperon a une simple arase.

Châssis de toit : cadre rectangulaire vitré en bois ou métallique d'une seule pièce, mobile ou parfois fixe, percée sur un toit. Il s'ouvre par rotation (châssis oscillant) et/ou projection panoramique.

Chaussée : partie(s) de la route normalement utilisée(s) pour la circulation des véhicules (*Article R110-2 du code de la route*).

Chemins ruraux : Les chemins ruraux appartiennent au domaine privé de la commune. Ils sont affectés à la circulation publique et soumis aux dispositions du chapitre Ier du titre II du livre Ier du code rural et de la pêche maritime. (*Article L. 161-1 du code de la route*.)

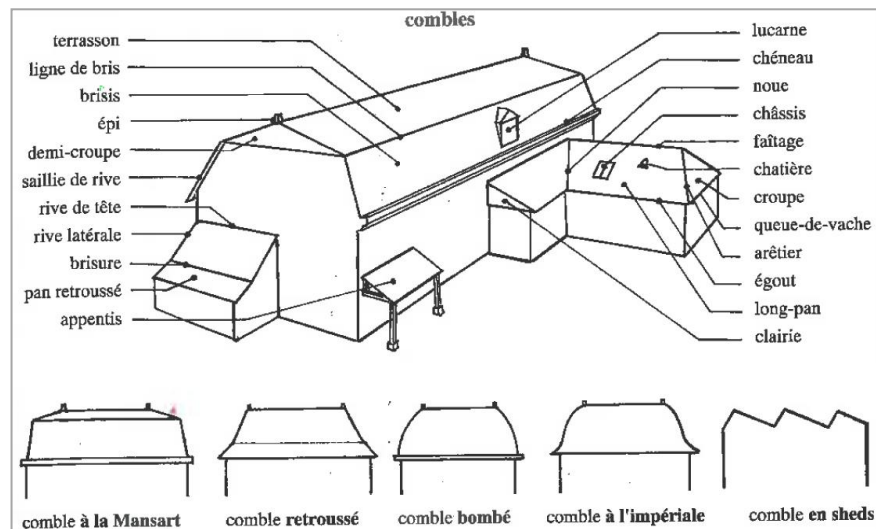
Clôture : Ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés). Néanmoins, la clôture peut parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace d'habitation - espace d'activité - espace cultivé, etc. La clôture comprend les piliers et les portails.

	
Mur enduit avec chaperon en tuiles	Haies vives
	
Grillage sur muret bas	Mur en moellons maçonné surmonté d'un chaperon à tuiles à emboitement
	
Muret surmonté d'un barreaudage	Grillage agricole sur poteau bois

Combles : Volume compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment.

Source : Dicobat



Construction : Tout travaux, ouvrage ou installation (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre) qui entrent dans le champ d'application des autorisations d'occupation du sol.

Construction enterrée : Toute construction ne dépassant pas, en tout point, le niveau du terrain naturel. Pour les piscines, ne sont pas pris en compte les margelles, les plages, les dispositifs de sécurité, de filtration et d'entretien, et les couvertures hivernales temporaires ou définitives.

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

Construction annexe : Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale, implanté isolément ou accolé sans être intégré à cette dernière. Il n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité : garage, abri de jardin, abri à vélo.

Coyau : Élément de charpente fixé en partie basse d'un chevron et le prolongeant sur la saillie de l'entablement afin de rejeter les eaux de pluie loin de la maçonnerie ; il peut être droit ou en queue de vache. Le coyau a pour effet d'adoucir la pente du versant du toit au niveau de l'égout.



E

Eaux pluviales : Proviennent des précipitations atmosphériques. On considère comme eaux pluviales les eaux de ruissellement et d'arrosage provenant des toitures, terrasses, jardins, cours et voiries.

Eaux usées : Les eaux usées proviennent des utilisations domestiques (lessives, toilettes, vaisselles, etc.) ou non domestiques (eau de processus industriel par exemple).

Écharpe : Pièce de bois disposée en biais, pour relier entre eux plusieurs éléments verticaux. L'écharpe est souvent utilisée pour rigidifier les panneaux de porte ou de volets.

Égout de toiture : Limite ou ligne basse d'un pan de couverture vers laquelle ruissellent les eaux de pluie pour s'égoutter dans une gouttière ou un chéneau.

Emprise au sol : L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des débords de toiture, des balcons, oriels, et des parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0.60 m au-dessus du sol naturel avant travaux.

Emprises publiques : Tout espace public qui ne peut être qualifié de voie publique : places et placettes, cours d'eau domaniaux, canaux, jardins publics...

Ensemble de constructions : Il s'agit d'une opération de construction de plusieurs bâtiments sur une même unité foncière réalisée par une même personne physique ou morale.

Enduit : Mélange pâteux ou mortier avec lequel on recouvre une paroi de maçonnerie brute, en général pour lui donner une surface uniforme et plane, et éventuellement d'autres caractéristiques ; à l'extérieur pour la protéger des intempéries et souvent constituer un parement uniforme à caractère décoratif.

	
Enduit lissé, linteau briques, travail d'arc plein cintre, soubassement	Enduit lissé et linteau bois + appuis de fenêtre en briques
	
Enduit lissé au nu des briques d'angle	Enduit, pierres vues, pignon en briques en chevrons

Énergies renouvelables (EnR en abrégé) : sont des formes d'énergies dont la consommation ne diminue pas la ressource à l'échelle humaine (une énergie renouvelable est une source d'énergie se renouvelant assez rapidement pour être considérée comme inépuisable à l'échelle de temps humaine). Les énergies renouvelables sont issues de phénomènes naturels réguliers ou constants provoqués par les astres, principalement le Soleil (rayonnement), mais aussi la Lune (marée) et la Terre (énergie géothermique).

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

Espaces boisés classés : Le classement en espaces boisés classés ou EBC est une procédure qui vise à protéger ou à créer des boisements et des espaces verts, notamment en milieu urbain ou péri-urbain. Ce classement s'applique aux bois, forêts et parcs, à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, qu'ils soient enclos ou non et attenants ou non à des habitations. Il peut également s'appliquer à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Espaces de pleine terre : Il s'agit de la partie de l'unité foncière libre de toute construction en surface comme en sous-sol, constituée par de la terre meuble, engazonnée, plantée et traitée en matériaux perméables pour les parvis, les allées et les accès nécessaires.

Espaces libres : Surface au-dessus du sol, non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement, ainsi que l'aménagement de voirie ou d'accès.

Épannelage : En urbanisme, l'épannelage désigne la forme simplifiée des masses bâties constitutives d'un tissu urbain. Il représente la ligne haute du gabarit des constructions.

Exhaussement : Élévation du niveau du sol naturel par remblai.

Extension : Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction. L'extension doit rester subsidiaire par rapport à l'existant.

F

Façade : Face verticale en élévation d'un bâtiment.

Faîtage : Ligne horizontale de partage des eaux pluviales sur la toiture.

Ferme : Dans une charpente, ouvrage triangulaire placé verticalement dans l'axe transversal d'une construction.

Ferronnerie : Éléments réalisés en fer.

G

Gabarit : Enveloppe extérieure d'un volume (longueur, largeur et hauteur).

Garde-corps : Barrière établie le long du tablier d'un pont, le long d'une terrasse élevée ou en bordure d'un plancher de travail, pour empêcher les chutes des personnes dans le vide.

Gaz à Effet de Serre (GES) : Composés chimiques naturellement présents dans l'atmosphère qui emprisonnent une partie de la chaleur solaire, réchauffant la surface de la Terre. L'activité humaine augmente considérablement leur concentration, ce qui provoque un réchauffement global et anormal et contribue au changement climatique. Les principaux gaz à effet de serre sont l'ozone, le CO₂, et le méthane.

H

Habitat collectif : Forme d'habitat comportant plusieurs logements (appartements), desservis par une entrée collective dans un même immeuble.

Habitat individuel : Forme d'habitat où chaque logement est desservi par une entrée individuelle et généralement situé sur une seule unité foncière.

I

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

L

Limites séparatives / limites parcellaires : Limites entre propriétés limitrophes (hors limites avec l'espace public).

On distingue :

- les limites latérales situées entre deux propriétés,
- les limites de fond de parcelle qui se situent généralement à l'opposé des limites de l'espace public.

Locaux accessoires : On considère comme locaux accessoires à une construction principale tout bâtiment distinct par son volume du bâtiment principal et affecté à un même usage. Pour une maison d'habitation, il peut s'agir d'un garage individuel, d'un abri de jardins, d'un appentis, d'une piscine. Ils doivent être réalisés avec des matériaux légers et sans fondations, qui ne nécessitent pas de modification du niveau du terrain. Le Conseil d'État a jugé qu'un abri de jardin d'une superficie de 10m², bâti en parpaings, ne pouvait pas être qualifié de construction légère « en raison des matériaux utilisés ».

Lotissement / opération groupée : Ensemble de lots provenant de la division d'un terrain en vue d'y recevoir des constructions qui sont vendues ensemble ou plus généralement séparément après que le lotisseur a eu réalisé des voies d'accès, des espaces collectifs et des travaux de viabilité et les raccordements aux réseaux de fourniture en eau, en électricité, aux réseaux d'égouts et aux réseaux et de télécommunication.

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

Exemples de lucarnes

	
Lucarne rampante	Lucarne gerbière
	
Lucarne à croupe	Lucarne à fronton

M

Matériaux drainants/revêtements perméables : Matériaux permettant l'absorption et/ou l'évacuation des eaux.

Modénature : Traitement ornemental de certains éléments structurels d'un édifice pour en exprimer la plastique. La modénature est obtenue par un travail en creux ou en relief, continu (moulures) ou répétitif (modillons, bossages, caissons, etc.).

Motif architectural : (cf. article implantation des constructions par rapport aux voies et emprise publique) raccrochement de la construction nouvelle aux constructions mitoyennes voisines non implantée à l'alignement, traitement de l'entrée d'un bâtiment projeté à l'angle de plusieurs rues.

Mur bahut : On donne ce nom à des murs qui relient à leur base des colonnes. Ils sont souvent destinés à empêcher de voir ce qui se passe à l'intérieur. Ils n'ont guère plus de 1.00 mètre à 1.50 mètre de hauteur.

N

Niveau : Étages constituant un ensemble construit, est compris le rez-de-chaussée. Par exemple : 4 niveaux = R + 3 étages.

O

Opération d'aménagement d'ensemble : Opération qui tend à organiser dans son ensemble un secteur urbain dont l'importance nécessite la création de nouveaux équipements publics pour satisfaire les besoins des constructions nouvelles attendues dans le périmètre déterminé.

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

P

Pavage : Surface portante constituée par des pavés ou des blocs artificiels juxtaposés.

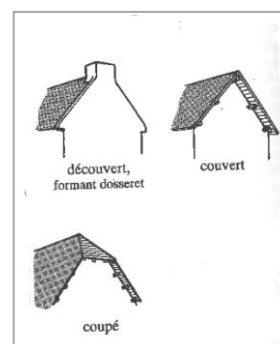
Pierre de taille : Pierre dont toutes les faces sont dressées, c'est-à-dire taillées, par un tailleur de pierre, pour obtenir des plans plus ou moins parfaits. Cette pierre est utilisée pour la construction.

Pergolas : Construction généralement en bois qui sert de support aux plantes grimpantes.

Persienne : Contrevent en bois ou en métal, constitué d'un cadre et de lamelles horizontales.

Personne à Mobilité Réduite (PMR) : Toutes personnes ayant des difficultés pour se déplacer, telles que par exemple : personnes souffrant de handicaps sensoriels, intellectuels, les passagers en fauteuil roulant, personnes handicapées des membres, personnes de petite taille, personnes portant des bagages lourds, personnes âgées, femmes enceintes, parents avec enfants (y compris enfant en poussette). Définition utilisée au niveau international et validée au niveau européen par le Parlement européen en date du 14 février 2001. (source : CERTU)

Pignon : Partie du mur triangulaire délimitée par les toitures.



Source : Dicobat

Plancher : Paroi horizontale constituant le sol d'un étage.

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

- son revêtement est perméable,
- sur une profondeur de 10.00 mètres à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales).

Préau : Partie couverte et ouverte sur l'extérieur située dans une cour, un espace public.

R

Ragréage : Opération consistant à mettre un enduit de finition sur une surface maçonnée brute, neuve ou restaurée dans le but de l'aplanir. Elle s'appuie sur des mortiers (prêts à gâcher) qui rattrapent les imperfections et les dénivelés.

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

Réhabilitation : Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité d'un logement ou d'un bâtiment avec les normes en vigueur. La réhabilitation peut comporter un changement de destination de l'ouvrage.

Réseau de chaleur urbain ou unité de chaleur : Système de distribution de la chaleur produite de façon centralisée, permettant de desservir plusieurs usagers. La constitution d'un RC nécessite de prévoir l'emplacement suffisant pour l'unité de production de chaleur, le stockage et sa desserte correcte. Les RC sont des dispositifs d'aide au développement des énergies renouvelables locales (bois-énergie, géothermie, biomasse (biogaz), ...).

La chaleur est produite par une unité de production et ensuite transportée par un fluide caloporteur (généralement de l'eau surchauffée ou de la vapeur d'eau sous pression) dans divers lieux de consommation :

- logement ;
- bâtiments publics (scolaire, hospitalier...);
- immeubles de bureaux ;
- industrie ;
- ...

Retrait : Le retrait est la distance séparant la construction d'une limite séparative (latérale ou de fond de parcelle). Il se mesure horizontalement à la limite séparative.

Rez-de-Chaussée : Étage d'un bâtiment dont le plancher est le plus proche du niveau du sol extérieur.

S

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

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

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

Sol ou terrain naturel : Sol existant avant tout remaniement (remblai ou déblai).

Souche de cheminée : Partie extérieure du conduit de cheminée, visible sur le toit. Très importante pour l'efficacité du tirage, un chapeau ou un mitron la protège des intempéries et favorise l'évacuation des fumées.

Sous-sol : Étage de locaux situés au-dessous du rez-de-chaussée d'une construction.

Stationnement aérien : Stationnement à l'air libre, ouvert, non couvert ou couvert par une pergola ou un préau.

T

Terrain ou unité foncière : Ensemble de propriétés contiguës appartenant au même propriétaire.

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

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.

Toiture : C'est l'ensemble des ouvrages destinés à fermer la partie supérieure d'une construction et à la protéger ainsi contre les agents atmosphériques.

Toiture terrasse : Élément horizontal situé à la partie supérieure d'un bâtiment, elle remplace les toitures à pans. Elle peut être végétalisée.

U

Unité de chaleur : voir réseau de chaleur.

Unité foncière : C'est l'étendue d'un terrain d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire mais qui peut être formé de plusieurs parcelles cadastrales.

V

Volet : voir persienne.

Voie / Voirie de circulation : Subdivision de la chaussée ayant une largeur suffisante pour permettre la circulation d'une file de véhicules. (*Article R110-2 du code de la route*).

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

Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

TITRE VI

NUANCIER PROPOSÉ À TITRE INDICATIF POUR LES EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES ET POUR LES BÂTIMENTS D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Les couleurs préconisées pour les façades sont les suivantes :

- Lauze (RAL 7006 ou équivalent),
- Gris graphite (RAL 7022 ou équivalent),
- Ardoise (RAL 5008 ou équivalent),
- Vert foncé (RAL 6028 ou équivalent),
- RAL 8012 ou équivalent,
- RAL 1019 ou équivalent,
- RAL 7003 ou équivalent.

Cette même palette de couleur est valable pour les toitures excepté les références suivantes :

- RAL 8012 ou équivalent,
- RAL 1019 ou équivalent.

Est autorisée également pour les toitures, la couleur Noir (RAL 9005).

TITRE VII

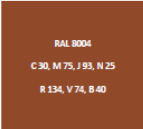
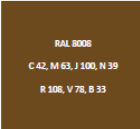
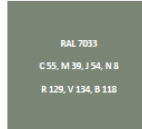
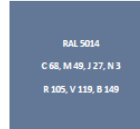
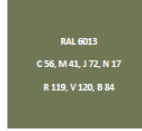
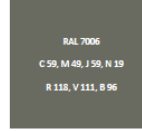
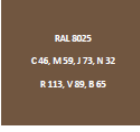
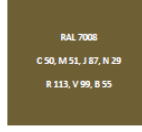
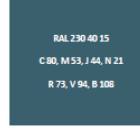
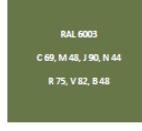
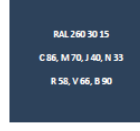
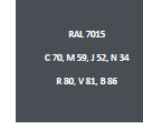
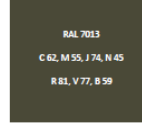
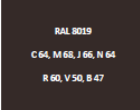
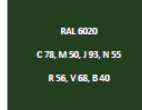
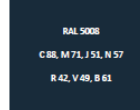
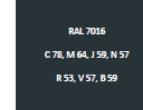
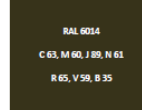
ANNEXE

- DIRECTIVE PAYSAGERE :
 - PALETTE CHROMATIQUE
 - PALETTE VÉGÉTALE

Palette chromatique destinée aux nouveaux bâtiments d'habitation et au pavillonnaire (façades)

- Les ocres rouges	- Les ocres oranges	- Les ocres jaunes	- Les neutres chauds	- Les neutres froids
NCS 2020-Y60R RAL 050 70 20 WEBER 083 C 16, M 37, J 44, N 0 R 218, V 172, B 142	NCS 2010-Y50R* RAL 060 70 20* WEBER 222* C 10, M 28, J 38, N 0* R 216, V 188, B 159*	NCS 2020-Y40R RAL 060 70 30 WEBER 006 C 15, M 34, J 48, N 0 R 221, V 177, B 135	NCS 2010-Y40R* RAL 070 70 20* WEBER 012* C 16, M 22, J 37, N 0* R 221, V 199, B 166*	NCS 2020-Y30R RAL 070 70 30 RAL 1001 WEBER 232 C 17, M 28, J 51, N 0 R 219, V 186, B 135
NCS 2020-Y30R* RAL 080 80 30* PRB 328* C 20, M 23, J 52, N 0* R 214, V 192, B 136*	NCS 2010-Y30R* RAL 075 80 10 * RAL 075 80 20* WEBER 215* C 16, M 22, J 37, N 0* R 221, V 199, B 166*	NCS 3010-Y10R RAL 085 70 10 RAL 075 70 20 WEBER 600 C 32, M 30, J 47, N 1 R 186, V 172, B 139	NCS 4010-Y10R RAL 080 60 20 RAL 7034 WEBER 946 C 39, M 36, J 53, N 3 R 169, V 155, B 122	NCS 4010-R90B RAL 240 60 05 RAL 7001 WEBER 644 C 56, M 39, J 33, N 2 R 128, V 142, B 15
NCS 3020-Y70R RAL 040 60 20 WEBER 321 C 25, M 46, J 48, N 1 R 196, V 149, B 126	NCS 3020-Y50R RAL 060 60 20 WEBER 096 C 24, M 44, J 53, N 1 R 201, V 152, B 119	NCS 3020-Y40R RAL 080 60 20 WEBER 313 C 28, M 42, J 57, N 2 R 192, V 152, B 112	NCS 3020-Y30R RAL 070 60 30 WEBER 297 C 27, M 39, J 59, N 2 R 189, V 159, B 112	NCS 3020-Y20R RAL 070 60 30 PRB 901 C 30, M 37, J 59, N 2 R 189, V 159, B 112
NCS 3020-Y10R RAL 090 60 20 WEBER 320 C 33, M 53, J 59, N 8 R 173, V 124, B 97	NCS 3030-Y50R RAL 050 60 30 WEBER 299 C 22, M 51, J 65, N 2 R 201, V 138, B 93	NCS 4020-Y40R RAL 060 60 30 WEBER 240 C 34, M 49, J 63, N 7 R 173, V 131, B 94	NCS 3030-Y30R RAL 060 60 30 WEBER 312 C 25, M 44, J 68, N 3 R 196, V 147, B 91	NCS 4020-Y20R RAL 075 60 30 PRB 023 C 35, M 43, J 66, N 6 R 173, V 141, B 93
NCS 5020-Y60R RAL 050 50 20 WEBER 658 C 38, M 59, J 67, N 18 R 150, V 102, B 75	NCS 4030-Y60R RAL 050 50 30 WEBER 327 C 30, M 62, J 72, N 13 R 170, V 103, B 70	NCS 5020-Y40R RAL 060 50 20 WEBER 296 C 39, M 54, J 70, N 17 R 150, V 110, B 74	NCS 4030-Y40R RAL 060 50 30 WEBER 319 C 31, M 55, J 76, N 12 R 171, V 116, B 67	NCS 5020-Y20R RAL 075 50 30 WEBER 347 C 41, M 50, J 75, N 17 R 147, V 115, B 69
NCS 6005-Y50R RAL 060 40 05 RAL 7006 WEBER 343 C 53, M 52, J 57, N 20 R 120, V 105, B 91	NCS 6002-Y C RAL 080 40 05 RAL 7039 WEBER 661 C 60, M 51, J 56, N 23 R 103, V 101, B 90	NCS 5010-Y70Y RAL 110 50 10 RAL 6013 WEBER 574 C 53, M 40, J 59, N 10 R 130, V 132, B 103	NCS 5010-Y50Y RAL 110 50 10 RAL 6013 WEBER 574 C 53, M 40, J 59, N 10 R 130, V 132, B 103	NCS 5502-B RAL 240 50 05 RAL 704 WEBER 660 C 58, M 46, J 44, N 10 R 118, V 122, B 121

Palette chromatique destinée aux bâtiments industriels et agricoles (façades)

- Les chauds		- Les froids		- Les gris	
Les ocres rouges	les bruns	les verts	les bleus	les gris froids	les gris chauds
 RAL 8004 C 30, M 75, J 93, N 25 R 134, V 74, B 40	 RAL 8008 C 42, M 63, J 100, N 39 R 108, V 78, B 33	 RAL 7033 C 55, M 39, J 54, N 8 R 129, V 134, B 118	 RAL 5014 C 68, M 49, J 27, N 3 R 105, V 119, B 149	 RAL 7001* C 51, M 36, J 33, N 1 R 144, V 150, B 157	 RAL 7037 C 55, M 45, J 45, N 8 R 127, V 126, B 126
 RAL 8002 C 39, M 68, J 82, N 35 R 114, V 76, B 50	 RAL 8003 C 37, M 67, J 100, N 33 R 119, V 78, B 33	 RAL 6013 C 56, M 41, J 72, N 17 R 119, V 120, B 94	 RAL 200 50 10 C 68, M 42, J 45, N 10 R 103, V 122, B 125	 RAL 7000 C 58, M 42, J 38, N 7 R 123, V 130, B 138	 RAL 7006 C 59, M 49, J 59, N 19 R 118, V 111, B 96
 RAL 8015 C 37, M 86, J 100, N 56 R 86, V 42, B 20	 RAL 8025 C 46, M 59, J 73, N 32 R 113, V 89, B 65	 RAL 7008 C 50, M 51, J 87, N 29 R 113, V 99, B 55	 RAL 230 40 15 C 80, M 53, J 44, N 21 R 73, V 94, B 108	 RAL 7031 C 68, M 51, J 47, N 19 R 95, V 103, B 109	 RAL 7010 C 66, M 52, J 60, N 32 R 88, V 91, B 83
 RAL 3011 C 28, M 100, J 100, N 38 R 113, V 30, B 24	 RAL 8028 C 50, M 68, J 95, N 59 R 77, V 56, B 29	 RAL 6003 C 69, M 48, J 90, N 44 R 75, V 82, B 48	 RAL 260 30 15 C 86, M 70, J 40, N 33 R 58, V 66, B 90	 RAL 7015 C 70, M 59, J 52, N 34 R 80, V 81, B 86	 RAL 7013 C 62, M 55, J 74, N 45 R 81, V 77, B 59
 RAL 3005 C 35, M 100, J 93, N 61 R 80, V 25, B 20	 RAL 8019 C 64, M 68, J 66, N 64 R 60, V 50, B 47	 RAL 6020 C 78, M 50, J 93, N 55 R 56, V 68, B 40	 RAL 5008 C 88, M 71, J 51, N 57 R 42, V 49, B 61	 RAL 7016 C 78, M 64, J 59, N 57 R 53, V 57, B 59	 RAL 6014 C 63, M 60, J 89, N 61 R 65, V 59, B 35

Palette chromatique destinée aux bâtiments industriels et agricoles (**toitures**)

- Les chauds

- Les froids

- Les gris

RAL 7006 C 59, M 48, J 59, N 19 R 118, V 111, B 96	RAL 200 50 10 C 68, M 42, J 45, N 10 R 103, V 122, B 125	RAL 7031 C 68, M 51, J 47, N 19 R 95, V 103, B 109	RAL 7010 C 66, M 52, J 60, N 32 R 88, V 91, B 83
RAL 8002 C 39, M 68, J 82, N 35 R 114, V 76, B 50	RAL 6003 C 69, M 48, J 90, N 44 R 75, V 82, B 48	RAL 7015 C 70, M 59, J 52, N 34 R 80, V 81, B 86	RAL 7013 C 62, M 55, J 74, N 45 R 81, V 77, B 59
RAL 8028 C 50, M 68, J 95, N 59 R 77, V 56, B 29	RAL 6020 C 78, M 50, J 93, N 55 R 56, V 68, B 40	RAL 7016 C 76, M 64, J 59, N 57 R 53, V 57, B 59	
RAL 8015 C 37, M 86, J 100, N 56 R 86, V 42, B 20			

- La palette végétale - Planter dans les cônes de vue en respectant la limitation des hauteurs des constructions et des végétaux

Cette liste détaille les végétaux de la flore locale, classés par taille à l'âge adulte (pour un port libre).

Nom latin	Non commun	Région naturelle			Taille (en mètres) à l'âge adulte en port libre
		Beauce	Thymerais Drouais	Perche	
Ruscus aculeatus L.	Fragon petit-houx			x	1
Daphne laureola L.	Daphné lauréole	x	x	x	2
Rosa arvensis Huds.	Rosier des champs	x	x	x	2
Ribes uva-crispa L.	Groseillier à maquereau	x	x	x	2
Ribes rubrum L.	Groseillier rouge	x	x	x	2
Cytisus scoparius (L.) Link	Genêt à balais	x	x	x	3
Viburnum lantana L.	Viorne lantane	x	x		3
Crataegus laevigata (Poir.) DC.	Aubépine épineuse	x	x	x	3
Ligustrum vulgare L.	Troène	x	x	x	3
Prunus spinosa L.	Prunellier	x	x	x	4
Ulex europaeus L.	Ajonc d'Europe		x	x	4
Corylus avellana L.	Noisetier	x	x	x	4
Crataegus germanica (L.) Kuntze	Néflier			x	4
Viburnum opulus L.	Viorne obier	x	x	x	4
Frangula alnus Mill.	Bourdaine	x	x	x	5
Cornus sanguinea L.	Cornouiller sanguin	x	x	x	5
Rhamnus cathartica L.	Nerprun purgatif	x	x	x	5
Cornus mas L.	Cornouiller mâle	x			6
Euonymus europaeus L.	Fusain d'Europe	x	x	x	6
Salix atrocinerea Brot.	Saule roux	x	x	x	6
Salix cinerea L.	Saule cendré	x	x	x	6
Buxus sempervirens L.	Buis	x	x		8
Ilex aquifolium L.	Houx		x	x	10
Juniperus communis L.	Genévrier commun	x	x		10

Nom latin	Non commun	Région naturelle			Taille (en mètres) à l'âge adulte en port libre
		Beauce	Thymerais Drouais	Perche	
Sambucus nigra L.	Sureau noir	x	x	x	10
Crataegus monogyna Jacq.	Aubépine monogyne	x	x	x	10
Prunus mahaleb L.	Cerisier de Sainte-Lucie	x	x		12
Acer campestre L.	Erable champêtre	x	x	x	15
Salix caprea L.	Saule marsault	x	x	x	18
Sorbus aucuparia L.	Sorbier des oiseleurs			x	20
Betula pubescens Ehrh.	Bouleau pubescent			x	20
Populus tremula L.	Tremble	x	x	x	20
Salix alba L.	Saule blanc	x	x	x	25
Carpinus betulus L.	Charme	x	x	x	25
Quercus pubescens Willd.	Chêne pubescent	x	x		25
Sorbus torminalis (L.) Crantz	Alisier torminal	x	x	x	25
Alnus glutinosa (L.) Gaertn.	Aulne glutineux	x	x	x	25
Prunus avium L.	Merisier	x	x	x	25
Betula pendula Roth	Bouleau verruqueux	x	x	x	25
Castanea sativa Mill.	Châtaignier		x	x	25
Tilia cordata Mill.	Tilleul à petites feuilles		x	x	30
Tilia platyphyllos Scop.	Tilleul à grandes feuilles	x	x		35
Quercus robur L.	Chêne pédonculé	x	x	x	35
Quercus petraea Liebl.	Chêne sessile	x	x	x	40
Hedera helix L.	Lierre	x	x	x	plante grimpante
Lonicera periclymenum L.	Chèvrefeuille des bois	x	x	x	plante grimpante
© Conservatoire botanique national du bassin parisien					