



Commune de SAINT-JEAN-LES-LONGUYON (54)

REVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS VALANT ELABORATION DU

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement

Dossier Diffusion

Document conforme à celui annexé à la délibération du Conseil Municipal du 22 juin 2020 portant approbation de la révision du plan d'occupation des sols valant élaboration du PLU.

M. le Maire :

ESpace &
TERRitoires

Etudes et conseils en urbanisme et aménagement

SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES.....	3
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET À URBANISER.....	6
CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA.....	7
CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB.....	15
CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC	
et ses sous-secteurs UC1 et UC2	21
CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX.....	28
CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL.....	33
CHAPITRE V - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU	38
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES.....	44
CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A	
et ses sous-secteurs Aa et As	45
CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N	
et ses sous-secteurs NI, Nj, Nzh, et Ns	51
TITRE IV GLOSSAIRE.....	57

TITRE I | DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE I : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Saint-Jean-lès-Longuyon.

ARTICLE II : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

■ Les zones U :

« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

■ Les zones AU :

« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »

■ Les zones A :

« Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, ..., le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement. »

■ Les zones N :

« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.


En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. »

TITRE II | DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET À URBANISER

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

Cette zone est concernée par l'aléa inondation. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitations et/ou prescriptions.

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES

1. Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
2. Le permis de démolir s'applique :
 - pour les constructions situées le long des rues indiquées au plan par le symbole ★ au titre de l'article L.151-19.
 - pour les éléments de paysage repérés au plan  au titre de l'article L. 151-23.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions destinées à l'industrie,
- les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf cas visés à l'article 2,
- les entrepôts,
- les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés,
- les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
- les travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié par le P.L.U.,
- les affouillements et exhaussements du sol sauf cas visés à l'article 2,

ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I – Sont admis sous conditions

- les dépendances et annexes dont les abris des jardins, dans les conditions prévues aux articles 9 et 10,
- les affouillements et exhaussements du sol liés à la fonction de la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA3 - ACCES ET VOIRIE

- Accès

Toute occupation ou utilisation du sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains non desservis par une voie publique, une voie privée ou une servitude d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et de l'utilisation du sol prévues, notamment en ce qui concerne l'accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

En cas d'accès desservant plusieurs constructions, la largeur de voirie ne pourra être inférieure à 3,5 mètres.

Les accès des riverains sur la route départementale sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers, tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

ARTICLE UA4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

- Assainissement

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui engendre des eaux usées.

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. En l'absence de réseaux, ou en cas de réseaux insuffisants, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation correspondante.

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

- Réseaux divers

Tous les nouveaux réseaux et branchements de distribution d'électricité, de téléphonie et d'électronique doivent être enfouis ou, à défaut, agrafés en façade sous les toitures.

ARTICLE UA5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions devront être édifiées soit à l'alignement des voies automobiles, soit en recul indiqué au plan.

6.2. Dans les alignements de façade en ordre continu le long des rues indiquées au plan par le symbole : $\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta$

6.2.1. Le nu extérieur de la façade principale des constructions nouvelles sera raccordé à celui des maisons voisines ou à l'alignement existant obligatoire.

6.2.2. Dans les enfilades présentant des décrochements, la façade sera implantée dans l'espace compris entre le nu du bâtiment contigu le plus en saillie et l'alignement.

Ne sont pas comptés comme décrochements, les retraits ou avancées formés par des constructions faisant figure de pièces rapportées ou d'annexes.

6.2.3. Si une façade comporte des décrochements en plan sur la même unité foncière, chaque pan qui la compose sera considéré comme une façade distincte de la voisine.

6.2.4. Toutes occupations et utilisations sont interdites entre l'alignement de voies et l'alignement de façades au-dessus du niveau du sol, à l'exception de trappes de cave, marches d'escalier, murs de soutènement, fontaines ainsi que le mobilier urbain.

6.3. Il est autorisé d'implanter d'autres édifices liés aux constructions principales telles que annexes, dépendances, garages, piscines, abris de jardin et constructions agricoles à usage familial dans la partie arrière de l'unité foncière seulement lorsqu'une façade sur rue est déjà édifiée. Ces constructions devront respecter les conditions fixées aux articles 8 à 10.

6.4. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

6.5. En cas de sinistre, sauf si celui-ci est directement lié à l'aléa inondation, la construction pourra être reconstruite dans les proportions et volumes identiques à ceux existants avant le sinistre.

6.5. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.

7.2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres, à l'exception des abris de jardin.

7.3. Dans les alignements de façades en ordre continu le long des rues indiquées au plan par le symbole : $\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta$

7.3.1. Pour une propriété d'une largeur de terrain inférieure à 12 mètres, la façade sur rue sera implantée de limite à limite séparative sur une même propriété qui touche une voie.

7.3.2. Pour les propriétés d'une largeur de terrain supérieure à 12 mètres, sur la largeur de façade laissée libre, une clôture d'une hauteur de 2 mètres minimum sera édifiée à l'alignement suivant les règles fixées à l'article 6.

7.4. Toute implantation de construction est interdite dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des ruisseaux et des cours d'eau.

7.5. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

7.6. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Pas de prescription.

ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL

9.1. Pas de prescription, sauf :

Pour les abris de jardins dont la superficie maximum est limitée à 20m², extensions comprises, à raison d'un abri par unité foncière.

ARTICLE UA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Hauteur maximale

Dans une enfilade remarquable ou les égouts de toiture sur rue sont alignés, on s'alignera à la hauteur des égouts voisins.

Entre deux constructions d'inégale hauteur et quelle que soit la hauteur des égouts voisins, on placera l'égout de toiture soit :

a) à l'existant

b) à égale hauteur d'un ou des égouts voisins

c) en dessous de l'égout le plus haut, mais au-dessus de l'égout le plus bas.

d) dans le cas où les égouts de toitures des constructions voisines sont situés à moins de 3 mètres de haut, il sera autorisé de placer l'égout de toiture à 5 mètres maximum

Toutefois, la hauteur absolue de toutes constructions ne devra pas excéder 8 mètres à l'égout de toiture en façade sur rue à l'exception des bâtiment agricoles dont la hauteur ne devra pas dépasser 10 mètres à l'égout de toiture et 12 mètres à la faitière.

Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit de l'implantation de la façade sur rue.


10.2. En cas de reconstruction après sinistre, la hauteur du bâtiment projeté pourra atteindre celle du bâtiment préexistant.

10.3. Cette règle ne s'applique pas aux constructions à structure verticale exceptionnelle, aux édifices d'intérêt général monumentaux, aux reconstructions à l'identique d'édifices anciens remarquables, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR

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

L'autorisation de démolir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions spéciales édictées pour le cas d'espèce si les démolitions, par leur situation, leurs importances sont de nature à porter atteinte au caractère des quartiers, rues, monuments, sites et secteurs pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique.

Pour les éléments paysagers repérés au plan  (type calvaire, fontaine,...).

- la démolition, la destruction de tout élément paysager repéré au plan est interdite,
- toute modification ou déplacement est toléré sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément,

11.1. Dessin général des façades

11.1.1. Composition

Les façades sur rue du village sont conçues selon le modèle très simple de murs percés de baies rectangulaires, selon le rythme des travées de la maison.

L'isolation par l'extérieur est autorisée, à condition de reproduire l'aspect architectural d'origine, et ce par tout moyen approprié.

11.1.2. Ouvertures

Les fenêtres doivent être plus hautes que larges. Cette règle ne s'applique pas pour les portes de granges, oeils de bœuf, petites fenêtres de grenier ou de comble dont les formes et dimensions peuvent être différentes.

Les caissons de volets roulants en saillis sont interdits. Les caissons de volets roulants autorisés seront ménagés sans débord.

11.2. Ouvertures en toiture

Les ornements (« chiens-assis », tours, frontons, etc...) sur les toitures sont interdits.

Les châssis de toiture sont autorisés, à la condition qu'ils soient inscrits dans le plan de la toiture, sans engendrer de surépaisseur.

11.3. Toitures - Volumes

Dans les alignements de façade en ordre continu repérés au plan par le symbole :

11.3.1. Le faîtage est placé parallèlement à la rue.

11.3.2. La toiture est à deux pans, ce dispositif peut être adapté dans les cas de maison peu profonde pour permettre la continuité des toitures (en conservant le seul pan côté rue ou ce pan entier plus une partie de l'autre).

11.3.3. Tous les systèmes pour traiter les angles de rues et les extrémités sont admis, sous réserve qu'ils assurent la continuité des toitures.

11.3.4. Tous les aménagements de combles sont autorisés à la réserve expresse qu'ils ne créent pas de saillies sur les toitures.

En dehors de ces alignements :

11.3.5. Les toitures plates et monopan sont autorisées pour les extensions et les annexes.

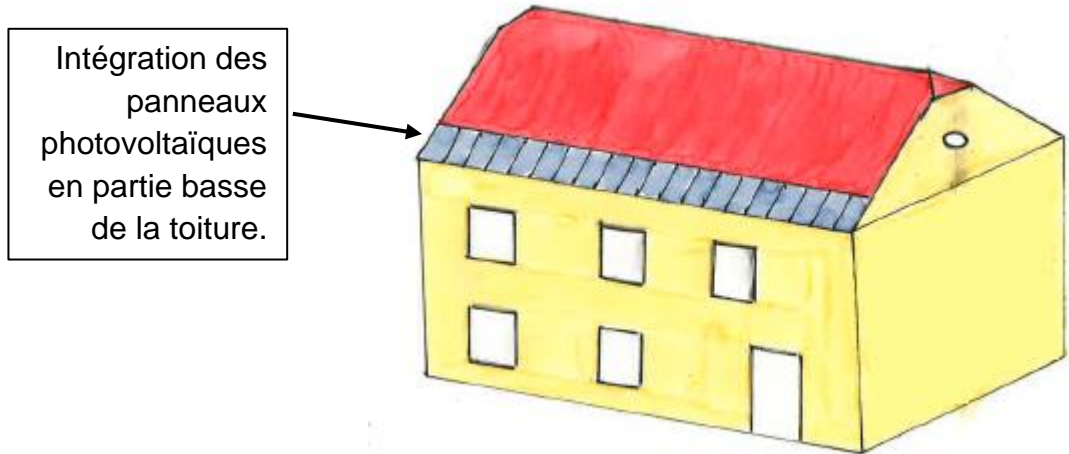
Dans l'ensemble du secteur :

11.3.6. Les matériaux de toitures autorisés sont tous ceux qui présentent la coloration et l'aspect de la terre cuite traditionnelle (ton rouge à brun), à l'exception des vérandas, fenêtres de toit et dispositifs liés aux énergies renouvelables.

11.3.7. La pente des toitures est comprise entre 26 et 30°. Toutefois une pente différente peut être donnée, pour assurer la continuité avec une maison voisine ou ramener ce faîtage dans l'alignement général. Cette règle ne concerne pas les dépendances et annexes.

11.3.8. La couverture des toitures s'inscrira dans la continuité des toitures traditionnelles, sans introduction ni emprunt d'éléments d'architectures extrarégionale, ou d'époque ancienne (tel que l'aspect de la chaume).

11.3.9. Les installations liées aux énergies renouvelables de type panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisées, à la condition d'être intégrées dans la toiture et de respecter le rythme des ouvertures en façade sur rue. Cette intégration devra respecter l'esprit du schéma ci-après :



11.4. Coloration de façade

11.4.1. Le ton général des façades du village est donné par le coloris des enduits dont la dominante est celle du sable (produit local) qui les composent.

A défaut de toutes les combinaisons possibles à partir des compositions d'enduits, on peut y substituer des peintures sur enduits de ciment dont le coloris choisi en fonction de l'environnement.

11.4.2. Sont interdits : les copies de modèles étrangers à la région, murs de matériaux enduire laissés bruts, parements rapportés à joints.

11.5 Divers


11.5.1. Les systèmes et les dispositifs de climatisation ou de ventilation, ainsi que les antennes, les paraboles, ou dispositifs assimilés ne seront pas posés en façades sur rue ou en surplomb du domaine public, sauf contrainte technique particulière.

11.5.2. L'usage de pavés translucides restera destiné à sa destination de « jour de souffrance », et est de ce fait interdit en façade sur rue.

ARTICLE UA12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements privés aménagés à cet effet.

ARTICLE UA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Les éléments de paysage repérés au plan par la trame  (alignement d'arbres, boqueteaux, haies, bois....) en application de l'article L.151-23° du Code de l'Urbanisme, devront être conservés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Abrogé.

SECTION IV – CONDITIONS D'AMENAGEMENT

ARTICLE UA15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES


La réglementation thermique en vigueur devra être appliquée pour toute nouvelle construction. La mise en œuvre d'énergies renouvelables ne devra pas nuire aux voisins immédiats (nuisances visuelles ou sonores).

ARTICLE UA16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, dans le respect des normes techniques et sanitaires en vigueur, la collectivité s'assurera de la mise en place de fourreaux permettant le passage de la fibre optique. Ces fourreaux devront être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre, notamment le rayon de courbure minimum qui doit permettre la mise en œuvre des futurs câbles.

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES

1. Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
2. Le permis de démolir s'applique :
 - pour les constructions situées le long des rues indiquées au plan par le symbole ★ au titre de l'article L.151-19.
 - pour les éléments de paysage repérés au plan  au titre de l'article L.151-23.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions destinées à l'industrie,
- les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf cas visés à l'article 2,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les entrepôts,
- les constructions destinées aux bureaux et aux commerces,
- les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés,
- les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
- les travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié par le P.L.U.,
- les affouillements et exhaussements du sol sauf cas visés à l'article 2,

ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I – Sont admis sous conditions

- les constructions destinées à des abris des jardins dans les conditions prévues aux articles 9 et 10,
- les affouillements et exhaussements du sol liés à la fonction de la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB3 - ACCES ET VOIRIE

- Accès

Toute occupation ou utilisation du sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains non desservis par une voie publique, une voie privée ou une servitude d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et de l'utilisation du sol prévues, notamment en ce qui concerne l'accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

En cas d'accès desservant plusieurs constructions, la largeur de voirie ne pourra être inférieure à 3,5 mètres.

Les accès des riverains sur la route départementale sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers, tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

ARTICLE UB4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

- Assainissement

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui engendre des eaux usées.

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. En l'absence de réseaux, ou en cas de réseaux insuffisants, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation correspondante.

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

- Réseaux divers

Tous les nouveaux réseaux et branchements de distribution d'électricité, de téléphonie et d'électronique doivent être enfouis ou, à défaut, agrafés en façade sous les toitures.

ARTICLE UB5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions devront être édifiées en respectant une marge de recul minimum de 5 mètres.

6.2. Aucune construction principale à vocation d'habitation ne sera admise au-delà de 20 mètres à compter de l'alignement du domaine public dans la profondeur de la parcelle, sauf mention contraire au plan.

6.3. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

6.4. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.

7.2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres, à l'exception des abris de jardin.

7.3. Toute implantation de construction est interdite dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des ruisseaux et des cours d'eau.

7.4. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

7.5. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Pas de prescription.

ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription, sauf :

Pour les abris de jardins dont la superficie maximum est limitée à 20m², extensions comprises, à raison d'un abri par unité foncière.

ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur maximale est calculée depuis le point le plus bas du terrain naturel avant tout remaniement. Celle-ci est fixée à 6 mètres à l'égout de toiture et 9 mètres au faîtage pour les constructions principales à vocation d'habitation.

10.2. La hauteur des abris de jardin, garages isolés, annexes et dépendances ne pourra pas excéder 3 mètres au faîtage. Cette hauteur sera prise au point le plus bas du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

10.4. En cas de transformation ou d'extensions portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.


10.5. En cas de reconstruction après sinistre, la hauteur du bâtiment projeté pourra atteindre celle du bâtiment préexistant.

10.6. Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR

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

L'autorisation de démolir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions spéciales édictées pour le cas d'espèce si les démolitions, par leur situation, leurs importances sont de nature à porter atteinte au caractère des quartiers, rues, monuments, sites et secteurs pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique.

Pour les éléments paysagers repérés au plan  (type calvaire, fontaine,...).

- la démolition, la destruction de tout élément paysager repéré au plan est interdite,
- toute modification ou déplacement est toléré sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément,

11.1. Ouvertures en toiture

Les ornements (« chiens-assis », tours, frontons, etc...) sur les toitures sont interdits.

Les châssis de toiture sont autorisés, à la condition qu'ils soient inscrits dans le plan de la toiture, sans engendrer de surépaisseur.

11.2. Toitures

11.2.1. Les toitures du volume principal des habitations seront à 2 ou 4 pans, ou en toiture terrasse.

11.2.2. Les toitures monopan sont interdites, sauf à répondre à des nécessités techniques particulières. Les toitures monopan dont la pente s'inscrirait en contresens de la pente naturelle du terrain demeurent strictement interdites.

11.2.3. Les toitures des annexes, dépendances, abris et extensions pourront s'inscrire dans des pentes différentes de la construction principale.

11.2.4. La pente des toitures du volume de la construction principale à vocation d'habitation, lorsque la toiture est constituée de plusieurs pans, ne sera pas inférieure à 26° ni supérieure à 30°.

11.2.5. Les installations liées aux énergies renouvelables de type panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisées, à la condition d'être intégrées dans la toiture et de respecter le rythme des ouvertures en façade sur rue.

11.3. Coloris et matériaux

11.3.1. Les couleurs vives et brillantes sont interdites comme teinte principale de la construction principale. La bichromie est autorisée, en tenant compte de la coloration des enduits de façades préconisée dans le nuancier de couleurs consultable en mairie.

11.3.2. La couverture des toitures s'inscrira dans la continuité des toitures traditionnelles, sans introduction ni emprunt d'éléments d'architectures extrarégionale, ou d'époque ancienne (tel que l'aspect de la chaume).

11.4. Clôtures

11.4.1. La hauteur maximale autorisée est de 1,80 mètre. Le mur bahut ne peut excéder 0,80 mètre.

11.4.2. Les coloris de clôture devront tenir compte de la coloration, notamment des ferronneries, préconisée dans le nuancier de couleurs consultable en mairie.

11.5. Divers

11.5.1. Les systèmes et les dispositifs de climatisation ou de ventilation, ainsi que les antennes, les paraboles, ou dispositifs assimilés ne seront pas posés en façades sur rue ou en surplomb du domaine public, sauf contrainte technique particulière.


ARTICLE UB12 - STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés, à l'intérieur des propriétés ou sur des terrains situés à proximité immédiate.

12.2. Suivant la nature et l'utilisation des constructions, les places de stationnement doivent être créées selon les normes suivantes :

- 2 places de stationnement par logement.

ARTICLE UB13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Les éléments de paysage repérés au plan par la trame  (alignement d'arbres, boqueteaux, haies, bois....) en application de l'article L.151-23° du Code de l'Urbanisme, devront être conservés.

13.2. Les essences utilisées seront des essences locales.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Abrogé.

SECTION IV – CONDITIONS D'AMENAGEMENT

ARTICLE UB15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES


La réglementation thermique en vigueur devra être appliquée pour toute nouvelle construction. La mise en œuvre d'énergies renouvelables ne devra pas nuire aux voisins immédiats (nuisances visuelles ou sonores).

ARTICLE UB16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, dans le respect des normes techniques et sanitaires en vigueur, la collectivité s'assurera de la mise en place de fourreaux permettant le passage de la fibre optique. Ces fourreaux devront être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre, notamment le rayon de courbure minimum qui doit permettre la mise en œuvre des futurs câbles.

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC ET SES SOUS-SECTEURS UC1 ET UC2

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES

1. Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
2. Le permis de démolir s'applique :
 - pour les constructions situées le long des rues indiquées au plan par le symbole ★ au titre de l'article L.151-19.
 - pour les éléments de paysage repérés au plan au  titre de l'article L.151-23.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf cas visés à l'article 2,
- les entrepôts,
- les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes,
- les dépendances, annexes, abris de jardins et garages, sauf cas visés à l'article 2,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés,
- les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
- les travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié par le P.L.U.,
- les affouillements et exhaussements du sol sauf cas visés à l'article 2,

ARTICLE UC2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I – Sont admis sous conditions

- les constructions destinées à des garages, dans les conditions prévues aux articles 6, 9 et 10.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration,
- les affouillements et exhaussements du sol liés à la fonction de la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC3 - ACCES ET VOIRIE

- Accès

Toute occupation ou utilisation du sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains non desservis par une voie publique, une voie privée ou une servitude d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et de l'utilisation du sol prévues, notamment en ce qui concerne l'accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

En cas d'accès desservant plusieurs constructions, la largeur de voirie ne pourra être inférieure à 3,5 mètres.

Les accès des riverains sur la route départementale sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers, tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

ARTICLE UC4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

- Assainissement

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui engendre des eaux usées.

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. En l'absence de réseaux, ou en cas de réseaux insuffisants, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation correspondante.

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

- Réseaux divers

Tous les nouveaux réseaux et branchements de distribution d'électricité, de téléphonie et d'électronique doivent être enfouis ou, à défaut, agrafés en façade sous les toitures.


ARTICLE UC5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE UC6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans la zone UC1 :

6.1. Les constructions devront être édifiées en recul ou en limite de l'alignement des voies automobiles. Dans le cas d'un recul, la construction s'inscrira au recul de la construction existante à la date d'opposabilité du PLU.

6.2. Concernant les garages, seuls les emplacements identifiés au plan par le symbole suivant  sont autorisés pour leur construction et leur extension.

6.3. Constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
Les ouvrages techniques et/ou constructions nécessaires au fonctionnement des services publics pourront s'implanter en limite ou en recul des voies et emprises publiques.

Dans la zone UC2 :

6.1. Les constructions devront être édifiées en recul ou en limite de l'alignement des voies automobiles. Dans le cas d'un recul, la construction s'inscrira au recul de la construction existante à la date d'opposabilité du PLU.

6.2. Constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
Les ouvrages techniques et/ou constructions nécessaires au fonctionnement des services publics pourront s'implanter en limite ou en recul des voies et emprises publiques.

ARTICLE UC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans la zone UC1 :

7.1. Construction principale :

La façade principale des constructions nouvelles doit être implantée soit :

- d'une limite séparative à l'autre,
- sur une seule limite séparative

Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit s'inscrire dans le recul de la construction principale à vocation d'habitation existante à la date d'opposabilité du PLU.

7.2. Constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
Les ouvrages techniques et/ou constructions nécessaires au fonctionnement des services publics pourront s'implanter en limite ou en recul des limites séparatives de la parcelle.

Dans la zone UC2 :

7.3. La construction contiguë à une ou plusieurs des limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.

7.4. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE UC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Pas de prescription.

ARTICLE UC9 - EMPRISE AU SOL

9.1. Pas de prescription sauf :

Dans la zone UC1 :

Pour les garages, dont la superficie maximum est limitée à 20m², superficies cumulées.

Dans la zone UC2 :

Pour les dépendances, garages et abris de jardins dont la superficie maximum est limitée à 20m², superficies cumulées.

ARTICLE UC10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Hauteur maximale de la construction principale à usage d'habitation

Dans la zone UC1 :

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage.

Dans la zone UC2 :

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 16,50 mètres au faîtage.

10.2. Hauteur maximale des constructions annexes, dépendances et abris de jardins.

Dans la zone UC1 :

Pour les garages isolés, la hauteur est limitée à 3 mètres, toute superstructure comprise.


Dans la zone UC2 :

Pour les annexes dont les abris de jardin et les garages isolés, la hauteur est limitée à 3 mètres toute superstructure comprise. Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

ARTICLE UC11 - ASPECT EXTERIEUR

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

L'autorisation de démolir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions spéciales édictées pour le cas d'espèce si les démolitions, par leur situation, leurs importances sont de nature à porter atteinte au caractère des quartiers, rues, monuments, sites et secteurs pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique.

Pour les éléments paysagers repérés au plan  (type calvaire, fontaine,...).

- la démolition, la destruction de tout élément paysager repéré au plan est interdite,
- toute modification ou déplacement est toléré sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément,

11.1. Dessin général des façades

11.1.1. Ouvertures

La dimension et la forme des baies ne peuvent pas être modifiées, sauf pour rétablir dans ses formes originelles, une baie dont les dimensions et les formes auraient été altérées.

Les percements existants peuvent être obturés totalement, à condition que l'obturation soit en retrait par rapport à l'encadrement.

11.2. Nouveaux percements

11.2.1. Les fenêtres doivent être plus hautes que larges. Cette règle ne s'applique pas pour les petites fenêtres de grenier ou de comble dont les formes et dimensions peuvent être différentes.

11.2.2. Les encadrements doivent être en saillie par rapport à la façade, à condition que les encadrements existant le soient déjà.

11.3. Ouvertures en toiture

11.3.1. Les ornements (« chiens-assis », tours, frontons, etc...) sur les toitures sont interdits.

11.3.2. Les châssis de toiture sont autorisés, à la condition qu'ils soient axés parallèlement au faitage du toit et les ouvertures de la façade principale.

11.4. Toiture - Volumes

Dans la zone UC1 :

11.4.1. *Pour les constructions principales à vocation d'habitation situées entre la RD 643, la rue des Platanes et la rue du Premier BCP : le faîtage principal sera perpendiculaire à la voirie.*

11.4.2. *Pour les constructions principales à vocation d'habitation situées en dehors de ce secteur, le faîtage principal s'inscrira parallèlement à la voirie.*

Dans la zone UC2 :

11.4.3. *La hauteur absolue des constructions principales à vocation d'habitation ne doit pas excéder 16,50 mètres au faîtage.*

11.4.4. *Les matériaux de toitures autorisés sont tous ceux qui présentent la coloration et l'aspect de la terre cuite traditionnelle (ton rouge à brun), à l'exception des vérandas, fenêtres de toit et dispositifs liés aux énergies renouvelables.*

Les installations de type panneaux solaires sont autorisées, à la condition d'être intégrées dans la toiture et de respecter le rythme des ouvertures en façade sur rue.

11.5. Coloris et matériaux

11.5.1. *Les couleurs vives et brillantes sont interdites comme teinte principale de la construction principale.*

11.5.2. *La bichromie est obligatoire, en tenant compte de la coloration des enduits de façades préconisée dans le nuancier de couleurs consultable en mairie. Elle marquera la distinction entre la façade générale et les soubassements et éléments architecturaux visibles (croisillons, colombages, ...).*

11.5.3. *Les matériaux de toitures employés seront tous ceux qui présentent la coloration et l'aspect de la terre cuite traditionnelle (ton rouge à brun vieilli). Cette règle ne s'applique pas aux vérandas, fenêtres de toit et dispositifs liés aux énergies renouvelables.*

11.6. Clôtures

11.4.1. *La hauteur maximale autorisée est de 1,80 mètre. Le mur bahut ne peut excéder 0,80 mètre.*

11.4.2. *Les coloris de clôture devront tenir compte de la coloration, notamment des ferronneries, préconisée dans le nuancier de couleurs consultable en mairie.*

11.7 Divers

11.6.1. *Les systèmes et les dispositifs de climatisation ou de ventilation, ainsi que les antennes, les paraboles, ou dispositifs assimilés ne seront pas posés en façades sur rue ou en surplomb du domaine public, sauf contrainte technique particulière.*

11.6.2. *L'isolation par l'extérieur est autorisée, à la condition expresse de reproduire l'aspect architectural d'origine par tout moyen approprié.*


ARTICLE UC12 - STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés, à l'intérieur des propriétés ou sur des terrains situés à proximité immédiate.

12.2. Suivant la nature et l'utilisation des constructions, les places de stationnement doivent être créées selon les normes suivantes :

- 1 place de stationnement par logement.

ARTICLE UA13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Les éléments de paysage repérés au plan par la trame (alignement d'arbres, boqueteaux, haies, bois...) en application de l'article L.151-23°  du Code de l'Urbanisme, devront être conservés.

13.2. Les essences utilisées seront des essences locales. Les haies mono-spécifiques seront interdites.

13.3. Les aménagements sur parcelle hors terrasse et voie d'accès devront être réalisés avec des matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Abrogé.

SECTION IV – CONDITIONS D'AMENAGEMENT

ARTICLE UC15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La réglementation thermique en vigueur devra être appliquée pour toute nouvelle construction. La mise en œuvre d'énergies renouvelables ne devra pas nuire aux voisins immédiats (nuisances visuelles ou sonores).

ARTICLE UC16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, dans le respect des normes techniques et sanitaires en vigueur, la collectivité s'assurera de la mise en place de fourreaux permettant le passage de la fibre optique. Ces fourreaux devront être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre, notamment le rayon de courbure minimum qui doit permettre la mise en œuvre des futurs câbles.

CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UX1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles-ci visées à l'article 2
- les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes
- les habitations légères de loisirs
- les parcs résidentiels de loisirs
- les terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés
- les travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié par le P.L.U.
- les constructions à usage d'habitation et dépendances, sauf cas visés à l'article 2.

ARTICLE UX2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I – Sont admis sous conditions

- les constructions destinées à l'habitation et dépendances à condition d'être destinées à la surveillance ou au gardiennage du site et de faire partie du volume des bâtiments d'activités.
- Les dépôts de véhicules, de déchets sous réserves qu'ils n'entraînent pas de nuisances importantes pour le voisinage telles que bruit, odeurs, émission de poussières et s'ils n'entraînent pas de risques du fait du stockage important de produits dangereux.
- les installations à condition d'être liées à une activité existante.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX3 - ACCES ET VOIRIE

- Accès

Toute occupation ou utilisation du sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains non desservis par une voie publique, une voie privée ou une servitude d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et de l'utilisation du sol prévues, notamment en ce qui concerne l'accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès des riverains sur la route départementale sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers, tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

- Voiries

Toute occupation ou utilisation du sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains non desservis par une voie publique, une voie privée ou une servitude, d'une largeur minimale de 5 mètres.

ARTICLE UX4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

- Assainissement

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui engendre des eaux usées, dans le respect du zonage d'assainissement.

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. En l'absence de réseaux, ou en cas de réseaux insuffisants, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation correspondante.

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

- Réseaux divers

Tous les nouveaux réseaux et branchements de distribution d'électricité, de téléphonie et d'électronique doivent être enfouis ou, à défaut, agrafés en façade sous les toitures.

ARTICLE UX5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

6.1. Construction principale

La construction doit s'implanter en recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite séparative avec le domaine public. Ce recul est porté à 21 mètres de l'axe des routes départementales.

6.3. Constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

Elles peuvent être édifiées soit :

- à l'alignement de la limite séparative avec le domaine public,
- en recul de 5 mètres minimum.

ARTICLE UX7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées soit :

- *contiguës à une ou plusieurs limites séparatives de la parcelle,*
- *en recul d'au moins 3 mètres.*

Les ouvrages techniques et/ou constructions qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter en limite ou en recul des limites séparatives.

ARTICLE UX8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Pas de prescription.

ARTICLE UX9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE UX10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Hauteur maximale de la construction principale à usage d'habitation

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 8 mètres au faîtière.

Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation pour la hauteur définie à la faîtière.

10.2. Constructions existantes

En cas de transformation ou d'extensions portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

10.3. Cas particuliers des infrastructures

Les règles de hauteur précisées à cet article ne s'appliquent pas pour les édifices d'intérêt général monumentaux tels que les réservoirs, postes électriques et autres installations de même nature.

ARTICLE UX11 - ASPECT EXTERIEUR

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

L'autorisation de démolir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions spéciales édictées pour le cas d'espèce si les démolitions, par leur situation, leurs importances sont de nature à porter atteinte au caractère des quartiers, rues, monuments, sites et secteurs pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique.

11.1. Les façades des immeubles en maçonnerie doivent être crépies et enduites dans les teintes sobres à moins qu'il ne s'agisse de matériaux de parement.

11.2. Les imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois, etc...) ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés sont interdits.

11.3. Les bâtiments seront d'une architecture simple et régulière, élégants par leur ligne et leurs proportions.

ARTICLE UX12 - STATIONNEMENT

12.1. Pour les bâtiments à caractère industriel, artisanal Ou commercial, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service.

- Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

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

ARTICLE UX13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Les surfaces libres de toutes constructions doivent être aménagées et convenablement entretenues. Une superficie minimum de 10% du terrain doit être aménagée en espaces verts. Les surfaces occupées par des parcs de matériaux, des stocks ou des dépôts de plein air, ainsi que celles réservées aux circulations internes au stationnement des véhicules, ne sont pas considérées comme espaces verts.

13.2. Pour les aires de stationnement en surface, un arbre doit être planté pour dix places de stationnement minimum.

13.3. Les essences utilisées seront des essences locales. Les haies mono-spécifiques seront interdites.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Néant.

SECTION IV – CONDITIONS D'AMENAGEMENT

ARTICLE UX15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES


Lors d'une opération d'aménagement, d'une création de voirie, un aménagement de voirie ou de réseaux, la pose de fourreaux en attente devra être prévue.

ARTICLE UX16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription.

CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UL

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES

1. Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
2. Le permis de démolir s'applique :
 - pour les constructions situées le long des rues indiquées au plan par le symbole ★ au titre de l'article L.151-19.
 - pour les éléments de paysage repérés au plan au  titre de l'article L.151-23.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UL1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions d'habitation et leurs annexes (garages, vérandas, piscines, ...),
- les constructions d'hébergement hôtelier,
- les constructions de bureaux et de commerces,
- les constructions d'artisanat et industrielles,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les entrepôts,
- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés,
- les travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié par le P.L.U.,
- les constructions à usage d'habitation et dépendances, sauf cas visés à l'article 2,

ARTICLE UL2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I – Sont admis sous conditions

- les habitations légères de loisirs, aux conditions prévues aux articles 9 et 10 ;
- les constructions et installations liées à la pratique des sports et des loisirs ;
- les aires de jeux et de sports ;
- les aires aménagées de pique-nique.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC3 - ACCES ET VOIRIE

- Accès

Toute occupation ou utilisation du sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains non desservis par une voie publique, une voie privée ou une servitude d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et de l'utilisation du sol prévues, notamment en ce qui concerne l'accès et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

En cas d'accès desservant plusieurs constructions, la largeur de voirie ne pourra être inférieure à 3,5 mètres.

Les accès des riverains sur la route départementale sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers, tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

ARTICLE UC4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

- Assainissement

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui engendre des eaux usées.

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. En l'absence de réseaux, ou en cas de réseaux insuffisants, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation correspondante.

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

- Réseaux divers

Tous les nouveaux réseaux et branchements de distribution d'électricité, de téléphonie et d'électronique doivent être enfouis ou, à défaut, agrafés en façade sous les toitures.

ARTICLE UL5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE UL6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Construction principale

La construction doit s'implanter en recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite séparative avec le domaine public. Ce recul est porté à 21 mètres de l'axe des routes départementales.

6.3. Constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

Elles peuvent être édifiées soit :

- *à l'alignement de la limite séparative avec le domaine public,*
- *en recul de 5 mètres minimum.*

ARTICLE UL7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées soit :

- *contiguës à une ou plusieurs limites séparatives de la parcelle,*
- *en recul d'au moins 3 mètres.*

Les ouvrages techniques et/ou constructions qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter en limite ou en recul des limites séparatives.

ARTICLE UL8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Pas de prescription.

ARTICLE UL9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription, sauf :

Pour les constructions légères de loisirs, dont l'emprise au sol ne pourra excéder 30m² de superficie cumulée.

ARTICLE UL10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions légères de loisirs est fixée à 3 mètres au faitage.

Les règles de hauteur précisées à cet article ne s'appliquent pas pour les édifices d'intérêt général monumentaux tels que les réservoirs, postes électriques et autres installations de même nature.

ARTICLE UL11 - ASPECT EXTERIEUR

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

L'autorisation de démolir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions spéciales édictées pour le cas d'espèce si les démolitions, par leur situation, leurs importances sont de nature à porter atteinte au caractère des quartiers, rues, monuments, sites et secteurs pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique.

ARTICLE UL12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés ou sur des terrains situés à proximité immédiate.

ARTICLE UL13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Les surfaces libres de toutes constructions doivent être aménagées et convenablement entretenues. Une superficie minimum de 10% du terrain doit être aménagée en espaces verts. Les surfaces occupées par des parcs de matériaux, des stocks ou des dépôts de plein air, ainsi que celles réservées aux circulations internes au stationnement des véhicules, ne sont pas considérées comme espaces verts.

13.2. Pour les aires de stationnement en surface, un arbre doit être planté pour dix places de stationnement minimum.

13.3. Les essences utilisées seront des essences locales. Les haies mono-spécifiques seront interdites.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Abrogé.

SECTION IV – CONDITIONS D'AMENAGEMENT

ARTICLE UL15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES


La réglementation thermique en vigueur devra être appliquée pour toute nouvelle construction. La mise en œuvre d'énergies renouvelables ne devra pas nuire aux voisins immédiats (nuisances visuelles ou sonores).

ARTICLE UL16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, dans le respect des normes techniques et sanitaires en vigueur, la collectivité s'assurera de la mise en place de fourreaux permettant le passage de la fibre optique. Ces fourreaux devront être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre, notamment le rayon de courbure minimum qui doit permettre la mise en œuvre des futurs câbles.

CHAPITRE V - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES

1. Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
2. Le permis de démolir s'applique :
 - pour les constructions situées le long des rues indiquées au plan par le symbole ★ au titre de l'article L.151-19.
 - pour les éléments de paysage repérés au plan au  titre de l'article L.151-23.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions destinées à l'industrie,
- les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf cas visés à l'article 2,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les entrepôts,
- les constructions destinées aux bureaux et aux commerces,
- les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés,
- les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
- les travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié par le P.L.U.,
- les affouillements et exhaussements du sol sauf cas visés à l'article 2,

ARTICLE AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I – Sont admis sous conditions

- les constructions destinées à des abris des jardins dans les conditions prévues aux articles 9 et 10,
- les affouillements et exhaussements du sol liés à la fonction de la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU3 - ACCES ET VOIRIE

- Accès

Toutes occupations et utilisations du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

- Voirie

Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics ou concourant aux missions des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

- Assainissement

↳ Eaux usées

La commune étant équipée d'un dispositif d'assainissement de type collectif, le raccordement des constructions au réseau de collecte et de traitement est obligatoire.

En présence d'un réseau séparatif, les eaux usées ne seront pas déversées dans le réseau d'eau pluviale.

↳ Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales. Afin de minimiser les conséquences de l'urbanisation sur le ruissellement naturel des eaux pluviales, l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle est à privilégier.

- Autres réseaux

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements, sera demandée.

ARTICLE AU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
6.1. Les constructions devront être édifiées en respectant une marge de recul minimum de 5 mètres.

6.2. Aucune construction principale à vocation d'habitation ne sera admise au-delà de 20 mètres à compter de l'alignement du domaine public dans la profondeur de la parcelle, sauf mention contraire au plan.

6.3. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

6.4. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.

7.2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres, à l'exception des abris de jardin.

7.3. Toute implantation de construction est interdite dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des ruisseaux et des cours d'eau.

7.4. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

7.5. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Pas de prescription.

ARTICLE AU9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription, sauf :

Pour les abris de jardins dont la superficie maximum est limitée à 20m², extensions comprises, à raison d'un abri par unité foncière.

ARTICLE AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur maximale est calculée depuis le point le plus bas du terrain naturel avant tout remaniement. Celle-ci est fixée à 6 mètres à l'égout de toiture et 9 mètres au faîtage pour les constructions principales à vocation d'habitation.

10.2. La hauteur des abris de jardin, garages isolés, annexes et dépendances ne pourra pas excéder 3 mètres au faîtage. Cette hauteur sera prise au point le plus bas du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

10.4. En cas de transformation ou d'extensions portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.


10.5. En cas de reconstruction après sinistre, la hauteur du bâtiment projeté pourra atteindre celle du bâtiment préexistant.

10.6. Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE AU11 - ASPECT EXTERIEUR

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

L'autorisation de démolir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions spéciales édictées pour le cas d'espèce si les démolitions, par leur situation, leurs importances sont de nature à porter atteinte au caractère des quartiers, rues, monuments, sites et secteurs pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique.

Pour les éléments paysagers repérés au plan  (type calvaire, fontaine,...).

- la démolition, la destruction de tout élément paysager repéré au plan est interdite,
- toute modification ou déplacement est toléré sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément,

11.1. Ouvertures en toiture

Les ornements (« chiens-assis », tours, frontons, etc...) sur les toitures sont interdits.

Les châssis de toiture sont autorisés, à la condition qu'ils soient inscrits dans le plan de la toiture, sans engendrer de surépaisseur.

11.2. Toitures

11.2.1. *Les toitures du volume principal des habitations seront à 2 ou 4 pans, ou en toiture terrasse.*

11.2.2. *Les toitures monopan sont interdites, sauf à répondre à des nécessités techniques particulières. Les toitures monopan dont la pente s'inscrirait en contresens de la pente naturelle du terrain demeurent strictement interdites.*

11.2.3. *Les toitures des annexes, dépendances, abris et extensions pourront s'inscrire dans des pentes différentes de la construction principale.*

11.2.4. *La pente des toitures du volume de la construction principale à vocation d'habitation, lorsque la toiture est constituée de plusieurs pans, ne sera pas inférieure à 26° ni supérieure à 30°.*

11.2.5. *Les installations liées aux énergies renouvelables de type panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisées, à la condition d'être intégrées dans la toiture et de respecter le rythme des ouvertures en façade sur rue.*

11.3. Coloris et matériaux

11.3.1. *Les couleurs vives et brillantes sont interdites comme teinte principale de la construction principale. La bichromie est autorisée, en tenant compte de la coloration des enduits de façades préconisée dans le nuancier de couleurs consultable en mairie.*

11.3.2. *La couverture des toitures s'inscrira dans la continuité des toitures traditionnelles, sans introduction ni emprunt d'éléments d'architectures extrarégionale, ou d'époque ancienne (tel que l'aspect de la chaume).*

11.4. Clôtures

11.4.1. *La hauteur maximale autorisée est de 1,80 mètre. Le mur bahut ne peut excéder 0,80 mètre.*

11.4.2. *Les coloris de clôture devront tenir compte de la coloration, notamment des ferronneries, préconisée dans le nuancier de couleurs consultable en mairie.*

11.5. Divers

11.5.1. *Les systèmes et les dispositifs de climatisation ou de ventilation, ainsi que les antennes, les paraboles, ou dispositifs assimilés ne seront pas posés en façades sur rue ou en surplomb du domaine public, sauf contrainte technique particulière.*

ARTICLE AU12 - STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés, à l'intérieur des propriétés ou sur des terrains situés à proximité immédiate.

12.2. Suivant la nature et l'utilisation des constructions, les places de stationnement doivent être créées selon les normes suivantes :

- 2 places de stationnement par logement.

ARTICLE AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Les essences utilisées seront des essences locales.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Abrogé.

SECTION IV – CONDITIONS D'AMENAGEMENT

ARTICLE AU15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La réglementation thermique en vigueur devra être appliquée pour toute nouvelle construction. La mise en œuvre d'énergies renouvelables ne devra pas nuire aux voisins immédiats (nuisances visuelles ou sonores).

ARTICLE AU16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, dans le respect des normes techniques et sanitaires en vigueur, la collectivité s'assurera de la mise en place de fourreaux permettant le passage de la fibre optique. Ces fourreaux devront être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre, notamment le rayon de courbure minimum qui doit permettre la mise en œuvre des futurs câbles.

TITRE III | DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES


CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A ET SES SOUS-SECTEURS Aa ET As

Cette zone est concernée par l'aléa inondation. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitations et/ou prescriptions.

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES

Le permis de démolir s'applique :

- pour les constructions situées le long des rues indiquées au plan par le symbole ★ au titre de l'article L.151-19.

- pour les éléments de paysage repérés au plan  au titre de l'article L.151-23.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les occupations et utilisations du sol, sauf celles autorisées sous conditions à l'article 2

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 – Sont admis sous conditions

Dans la zone A et les secteurs Aa et As :

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans la zone A :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient situées à moins de 100 mètres des bâtiments d'exploitation, strictement liées et nécessaires à l'activité agricole, destinées au logement en tant qu'habitation de gardiennage de l'exploitant et édifiées simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant les activités admises dans la zone, à raison d'un seul logement au maximum par exploitation individuelle ou deux logements au maximum par exploitation composée d'associés (GAEC) ;

Dans le secteur As :

- les silos agricoles et constructions et installations liées

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE

- Accès

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique ou privée d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès des riverains sur les RD sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

- Voirie

Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics ou concourant aux missions des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Eau potable

Lorsque le réseau d'eau potable existe, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante.

- Assainissement

Dans les zones où le réseau collectif d'assainissement est présent, le raccordement de toute construction engendrant des eaux usées est obligatoire. A défaut de réseau collectif, l'assainissement autonome de type individuel ou groupé est obligatoire pour ces mêmes constructions.

- Eaux pluviales

Toutes les eaux pluviales ou eaux claires de toute nouvelle construction doivent être infiltrées ou stockées avant d'être renvoyées dans le milieu naturel. Le raccordement des eaux pluviales sur le collecteur d'assainissement n'est pas autorisé.

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. En l'absence de réseaux ou en cas de réseaux insuffisants, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits

évacués de la propriété) doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

6.1. Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres de l'axe des chemins et à moins de 21 mètres de l'axe des routes départementales.

6.2. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

6.3. Les constructions et/ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront s'implanter en recul ou en limite des voies et emprises publiques.

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions devront être édifiées en recul des limites séparatives de l'unité foncière. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 5 mètres, à l'exception des abris de jardin.

7.2. Toute implantation de construction est interdite dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des berges des ruisseaux et des cours d'eau temporaires ou permanents.

7.3. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

7.4. Les constructions et/ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront s'implanter en recul ou en limite des voies et emprises publiques.

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Pas de prescription.

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription, sauf :

- pour les abris de jardin, garages isolés, annexes et dépendances des maisons d'habitation admises dans la zone, dont l'emprise sera limitée par unité foncière à 20 m², extensions comprises ;

ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En zone A :

10.1. Pour les bâtiments d'exploitation agricole :

La hauteur absolue est fixée à 10 mètres à l'égout et 12m au faîtage.

10.2. Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation autorisées dans la zone :

La hauteur absolue est calculée depuis le point le plus bas du terrain naturel avant tout remaniement. Celle-ci est fixée à 6 mètres à l'égout de toiture et 9 mètres au faîtage pour les constructions principales à vocation d'habitation.

10.3. La hauteur des abris de jardin, garages isolés, annexes et dépendances ne pourra pas excéder 3 mètres au faîtage. Cette hauteur sera prise au point le plus bas du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.


Pour le secteur As :

10.4. La hauteur absolue des constructions est fixée à 24m.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR

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

L'autorisation de démolir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions spéciales édictées pour le cas d'espèce si les démolitions, par leur situation, leurs importances sont de nature à porter atteinte au caractère des quartiers, rues, monuments, sites et secteurs pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique.

Pour les éléments paysagers repérés au plan  (type calvaire, fontaine,...).

- la démolition, la destruction de tout élément paysager repéré au plan est interdite,

- toute modification ou déplacement est toléré sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément.

En zone A :

- Pour les constructions à vocation d'habitation liées à la fonction de gardiennage des sites agricoles :

11.1. Ouvertures en toiture

11.1.1. *Les ornements (« chiens-assis », tours, frontons, etc...) sur les toitures sont interdits.*

11.1.2. *Les châssis de toiture sont autorisés, à la condition qu'ils soient inscrits dans le plan de la toiture, sans engendrer de surépaisseur.*

11.2. Toitures

11.2.1. *Les toitures du volume principal des habitations seront à 2 ou 4 pans, ou en toiture terrasse.*

11.2.2. *Les toitures monopan sont interdites, sauf à répondre à des nécessités techniques particulières. Les toitures monopan dont la pente s'inscrirait en contresens de la pente naturelle du terrain demeurent strictement interdites.*

11.2.3. *Les toitures des annexes, dépendances, abris et extensions pourront s'inscrire dans des pentes différentes de la construction principale.*

11.2.4. *La pente des toitures du volume de la construction principale à vocation d'habitation, lorsque la toiture est constituée de plusieurs pans, ne sera pas inférieure à 26° ni supérieure à 30°.*

11.2.5. *Les installations liées aux énergies renouvelables de type panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisées, à la condition d'être intégrées dans la toiture et de respecter le rythme des ouvertures en façade sur rue.*

11.3. Coloris et matériaux

11.3.1. *Les couleurs vives et brillantes sont interdites comme teinte principale de la construction principale. La bichromie est autorisée, en tenant compte de la coloration des enduits de façades préconisée dans le nuancier de couleurs consultable en mairie.*

11.3.2. *La couverture des toitures s'inscrira dans la continuité des toiture traditionnelles, sans introduction ni emprunt d'éléments d'architectures extrarégionale, ou d'époque ancienne (tel que l'aspect de la chaume).*

11.4. Clôtures

11.4.1. *La hauteur maximale autorisée est de 1,80 mètre. Le mur bahut ne peut excéder 0,80 mètre.*

11.4.2. *Les coloris de clôture devront tenir compte de la coloration, notamment des ferronneries, préconisée dans le nuancier de couleurs consultable en mairie.*

11.5. Divers

11.5.1. Les systèmes et les dispositifs de climatisation ou de ventilation, ainsi que les antennes, les paraboles, ou dispositifs assimilés ne seront pas posés en façades sur rue ou en surplomb du domaine public, sauf contrainte technique particulière.

- Pour les constructions à vocation agricole :

Les matériaux de gros œuvre destinés à être enduits ne seront pas laissés bruts.

Les toitures et les murs de toute construction ne pourront pas être réalisées avec des matériaux de fortune.

Les teintes trop claires, vives ou criardes dans une proportion dominante (>25% de la surface de façade) sont interdites.


- Installations liées aux énergies renouvelables :

Ces dispositifs seront implantés dans le plan de toiture et parallèles à celui-ci sans inclinaison et en harmonie avec les ouvertures de façades.

ARTICLE A12 - STATIONNEMENT

Pas de prescription.

ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Les éléments de paysage repérés au plan par la trame  (alignement d'arbres, boqueteaux, haies, bois....) en application de l'article L.151-23° du Code de l'Urbanisme, devront être conservés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Abrogé.

SECTION IV – CONDITIONS D'AMENAGEMENT

ARTICLE A15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription.

ARTICLE A16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription.


CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N ET SES SOUS-SECTEURS NL, NJ, NZH, ET Ns

Cette zone est concernée par l'aléa inondation. Les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitations et/ou prescriptions.

DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES

Le permis de démolir s'applique :

- pour les constructions situées le long des rues indiquées au plan par le symbole ★ au titre de l'article L.151-19.

- pour les éléments de paysage repérés au plan  au titre de l'article L.151-23.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les occupations et utilisations du sol, sauf celles autorisées sous conditions à l'article 2

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 – Sont admis sous condition :

Dans le secteur NL :

- les constructions et installations liées à la pratique des sports et des loisirs ;
- les aires de jeux et de sports ;
- les aires aménagées de pique-nique.

Dans le secteur Nj :

- les constructions destinées à des abris des jardins, dans les conditions prévues aux articles 9 et 10.

Dans le secteur Ns :

- les constructions, installations, ouvrages et équipements liés à la protection, la gestion et l'ouverture au public des Espaces Naturels Sensibles ;

- les aménagements et équipements d'infrastructure directement liés à l'exploitation de l'Espace Naturel Sensible.

Dans la zone N uniquement :

- les aires de stationnement à condition qu'elles soient liées à des opérations urbaines d'habitat en réponse aux besoins

Dans le reste de la zone N et l'ensemble des secteurs sauf Ns :

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE

- Accès

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique ou privée d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès des riverains sur les RD sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

- Voirie

Pas de prescription.

ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation doit être assurée dans les conditions conformes à la législation en vigueur. L'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante.

- Assainissement

↳ Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, selon la réglementation en vigueur. La collectivité doit contrôler la conformité des installations correspondantes.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la législation en vigueur.

L'assainissement autonome de type individuel ou groupé est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

A l'exception des affluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées, en provenance des installations liées à l'activité agricole, dans le système public d'assainissement est interdite ou soumise à traitement préalable.

↳ Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseaux ou en cas de réseaux insuffisants, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

6.1. Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres de l'axe des chemins et à moins de 21 mètres de l'axe des voies et des routes départementales.

6.2. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

6.3. Les constructions et/ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront s'implanter en recul ou en limite des voies et emprises publiques.

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.

7.2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres, à l'exception des abris de jardin.

7.3. Toute construction est interdite à moins de 30 mètres de l'emprise des forêts soumises ou non au régime forestier.

7.4. Toute implantation de construction est interdite dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des ruisseaux et des cours d'eau.

ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Pas de prescription.

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription sauf :

Dans le secteur NL :

Pour les extensions des constructions existantes, dont la surface cumulée (toutes extensions comprises) ne devra pas excéder 50m² par construction existante.

Pour les constructions ou installations nouvelles, dont la superficie maximale est limitée à 100m², à raison d'une construction ou installation par unité foncière.

Dans le secteur Nj :

Pour les abris de jardins dont la superficie maximum est limitée à 20m², à raison d'un seul abri autorisé par unité foncière.

ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Pas de prescription, sauf :

Dans le secteur Nj :

Pour les abris de jardins dont la hauteur absolue est limitée à 2,5 mètres à l'égout et 3 mètres au faîtage, toute superstructure comprise.


Dans le secteur NL :

La hauteur absolue des constructions et installations liées à la pratique des sports et des loisirs est limitée à 3 mètres au faîtage ou à l'acrotère, toute superstructure comprise.

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR

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

L'autorisation de démolir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions spéciales édictées pour le cas d'espèce si les démolitions, par leur situation, leurs importances sont de nature à porter atteinte au caractère des quartiers, rues, monuments, sites et secteurs pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique.

Pour les éléments paysagers repérés au plan  (type calvaire, fontaine,...).

- la démolition, la destruction de tout élément paysager repéré au plan est interdite,
- toute modification ou déplacement est toléré sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément.


Dans le secteur NL :

11.1. Les toitures des constructions et installations liées à la pratique des sports et des loisirs seront à 2 pans, ou en toiture terrasse. Une adaptation en toiture monopan pourra être réalisée en fonction des contraintes techniques.

ARTICLE N12 - STATIONNEMENT

Pas de prescription.

ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Les éléments de paysage repérés au plan par la trame  (alignement d'arbres, boqueteaux, haies, bois...) en application de l'article L.151-23° du Code de l'Urbanisme, devront être conservés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Néant.

SECTION IV – CONDITIONS D'AMENAGEMENT

ARTICLE N15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription.

ARTICLE N16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription.

TITRE IV | GLOSSAIRE

■ **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 :**

Passage non ouvert à la circulation publique situé sur l'emprise de la propriété, par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

■ **Affouillement :**

Excavation ou déblai entraînant la modification de la topographie d'un terrain.

■ **Alignement :**

Limite entre une propriété privée et le domaine public, qui correspond généralement à la ligne d'implantation des clôtures sur rue.

■ **Annexe :**

Local indépendant qui a une destination différente de celle de l'habitat principal, qui peut être accolé au volume principal ou détaché du bâtiment principal. Une annexe n'est pas forcément liée physiquement à l'habitation. Elle n'est affectée ni à l'habitation, ni à l'activité. Les annexes d'une habitation peuvent être un garage isolé, un abri à bois, un abri de jardin, un abri à vélo, une cuisine d'été, ...

■ **Attique :**

Petit étage supplémentaire qui vient couronner une construction en façade, généralement de dimensions inférieures à d'autres étages de l'édifice, et souvent séparé du reste de la façade par une corniche.

■ **Baie :**

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

■ **Bardage :**

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

■ **Construction principale :**

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

■ **Dépendance :**

Bâtiment annexe à l'habitation principale, détaché ou non du corps de logis principal mais ne comportant pas de pièce à usage d'habitation (type chambre ou salon). On considère comme dépendances toutes les pièces non habitables d'un logement comme par exemple les vérandas, les terrasses couvertes, les garages,...

■ **Égout du toit :**

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

■ **Emprise au sol :**

Projection verticale au sol des constructions, exception faite des débords de toiture, des balcons, des oriels et des parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0,60 m au-dessus du sol naturel avant travaux.

■ **Exhaussement :**

Rehaussement ou remblai entraînant la modification de la topographie d'un terrain.

■ **Extension :**

Agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie existante qui peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

■ **Faîtage :**

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

■ **Hauteur de construction :**

Dimension verticale limite que doivent respecter les constructions, exprimée en mètre ou par référence à une côte altimétrique.

■ **Limite séparative :**

Ligne commune, séparant deux propriétés privées.

■ **Marge de recul :**

Prescription imposant le recul des constructions nouvelles à une certaine distance d'une voie publique ou d'une limite séparative.

■ **Ordre continu - discontinu :**

Différenciation de la typologie des bâtiments dans une trame urbaine :

- Ordre continu : maisons en ordre continu avec implantation en limite d'emprise des voies et souvent en limite séparative (type centre urbain ancien).
- Ordre discontinu : secteur bâti plus lâche et hétérogène (type lotissement périphérique des centres urbains).

■ **Unité foncière :**

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