

Plan Local d'Urbanisme

- Département de SEINE ET MARNE -

Commune d'

AUGERS-EN-BRIE

Pièce n°5 :
Règlement

Vu pour être annexé à la délibération du :

Bureau d'étude : Karine Ruelland architecte D.P.L.G. – urbaniste
42 rue Sorbier 75020 PARIS



SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	6
CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE U	7
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	15
CHAPITRE I: DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A	16
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	21
CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N	22
TITRE V : ANNEXE	27
DEFINITIONS	28
LISTE DES ESSENCES LOCALES	30
SCHEMA ILLUSTRANT LES REGLES DES ARTICLES U6 ET U7 DU REGLEMENT	31

Nota : les locutions et les mots marqués d'un astérisque () sont expliquées au titre V ANNEXE "DEFINITIONS"*



TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Le présent document est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1, R.123.4 et R.123-9 du code de l'urbanisme.

Article 1 - Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune d'AUGERS-EN-BRIE.

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le P.L.U. :

- 1 - les articles L.111.9, L.111.10, L.421.4, R.111.2, R.111.3, R.111.3.1, R.111.3.2, R.111.4, R.111.14-1, R.111.14.2., R.111.15, R.111.21 du Code de l'Urbanisme ;
2. - les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété et décrites au document pièce 6.2 du présent P.L.U. ;
3. - les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :
 - les périmètres sensibles,
 - les zones de droit de préemption urbain,
 - les zones d'aménagement différé (Z.A.D.),
 - les secteurs sauvegardés,
 - les périmètres de restauration immobilière,
 - les périmètres de résorption de l'habitat insalubre,
 - les périmètres d'agglomérations nouvelles,
 - les périmètres de déclaration d'utilité publique,
 - les projets d'intérêt général.
4. - le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France qui a valeur de prescription au titre de l'article L.111.1.1 du code de l'urbanisme.

Article 3 - Division du territoire en zones

1. - Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en zones urbaines (U), en zones naturelles (N), et en zones agricoles (A) dont les délimitations sont reportées au document graphique principal constituant les pièces n° 4 du dossier.

Ce document graphique fait en outre apparaître s'il en existe :

- les espaces boisés classés* à conserver ou à créer, en application de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme ;
 - les emplacements réservés* pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics pour lesquels s'appliquent les dispositions des articles L.123-1 8°, L.123-2 b) et c), et R.123-12 c) du Code de l'Urbanisme.
2. - Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :
 - la zone U référée au plan par l'indice UA et divisée en deux secteurs : Ua et Uf
 3. - Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III référées au plan par l'indice A
 4. - Les zones naturelles ou non équipées auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement sont :
 - la zone N référée au plan par l'indice N et divisée en trois secteurs : Na, Nb et Nh.
 5. - Les caractères et vocations de chacune de ces zones sont définis en tête du chapitre qui lui correspond.

Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et quatorze articles :

Section 1 :

- 1° les occupations et utilisations du sol interdites;
- 2° les occupations et utilisations soumises à conditions particulières;

Section 2 :

- 3° les conditions de desserte des terrains par voies* publiques ou privées et d'accès aux voies* ouvertes au public;
- 4° les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;
- 5° La superficie* minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;
- 6° l'implantation des constructions par rapport aux voies* et emprises publiques;
- 7° l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*;
- 8° l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété;
- 9° l'emprise au sol* des constructions;
- 10° la hauteur * maximale des constructions;
- 11° l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement des abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, des îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i de l'article R. 123-11;
- 12° les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement;
- 13° les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations;

Section 3 :

- 14° le coefficient d'occupation des sols défini à l'article R. 123-10, « et le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher développée hors œuvre nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot » (Décr. N° 2004-531 du 9 juin 2004, art. 2-VII,2°).

Article 4 - Adaptations mineures

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (art. L123-1 du code de l'urbanisme).

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

Article 5 – Applications du règlement aux constructions existantes

Une autorisation d'occupation du sol liée à une construction existante, ne peut être accordée que pour les travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non conformité de cette construction à l'égard des dites règles.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement.



RAPPELS

Les constructions sont soumises au permis de construire conformément à l'article L.421.1 du code de l'urbanisme.

En application de l'article R.111.21 du code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les travaux ou constructions exemptés de permis de construire font l'objet d'une déclaration de travaux conformément aux articles L.422-2 du code de l'urbanisme.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.2 du Code de l'Urbanisme).

Les installations et travaux divers définis à l'article R.442.2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés* au titre de l'article L.130.1. du Code de l'Urbanisme.

Les défrichements sont soumis à autorisation préalable en application des articles L.311-1 et L.312-1 du code forestier.

Tous les travaux ayant pour effet de détruire **un élément de paysage identifié au titre de l'article L123-1, 7°** et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.



TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Le présent titre s'applique à la **zone U** du P.L.U. qui est une zone à vocation de services, d'équipements et d'habitat correspondant aux parties urbanisées du bourg.

CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE U

Caractère et vocation de la zone

Il s'agit des zones urbanisées du bourg d'Augers-en-Brie où sont installés l'essentiel de l'habitat et les quelques services et équipements de la commune. Cette zone correspond à un tissu villageois auquel se sont rajoutées quelques constructions récentes.

Cette zone présente des caractéristiques urbaines et architecturales qu'il convient de préserver et de prolonger.

Elle comprend 2 secteurs :

- le secteur Ua qui correspond aux parties urbanisées du bourg
- le secteur Uf qui correspond aux fermes en activités incluses dans les parties urbanisées

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

Article U.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone sont interdits :

- Les carrières
- Toutes les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs dans le cadre des articles R444.1 du code de l'urbanisme
- Les stockages d'ordures ménagères, résidus urbains, ou dépôts de matériaux, machines ou véhicules de toutes sortes
- Les constructions commerciales non autorisées à l'article U.2.
- Les constructions nouvelles ou la reconversion des constructions existantes à usage industriel
- Les constructions d'habitations légères ou de loisirs au sens des articles R 444. 1 à 4 du code de l'urbanisme

Dans le secteur Ua :

- Les constructions à usage agricole et d'élevage d'animaux
- Les constructions neuves à usage d'entrepôt non liées à une activité commerciale autorisée

Dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L. 123-1-7 du code de l'urbanisme

- Toutes les nouvelles constructions, à l'exception de celles autorisées à l'article U2.

Article U.2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises, si elles respectent les conditions définies :

- Les constructions à usage d'équipement collectif d'intérêt général à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone
- Les occupations et utilisations du sol visées à l'article R.442.2 a du Code de l'Urbanisme à condition qu'elles occupent un terrain de moins de 2 ha, non compris les surfaces nécessaires au stationnement. Ces mêmes occupations et utilisations du sol seront admises sans condition de surface s'il s'agit d'équipements publics.
- Les constructions nouvelles ainsi que les changements de destination à usage artisanal, commercial, de bureaux, de services, de restauration à condition qu'elles n'excèdent pas 500m² de Surface Hors Oeuvre Nette* et que, s'il s'agit d'installations classées soumises à déclaration, les nuisances puissent être prévenues de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone,
- Dans les espaces paysagers protégés au titre de l'article L. 123-1-7° sont seules autorisées les annexes à la construction principale à condition que leur superficie n'excède pas 12 m² et les piscines de plein air.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION AU SOL

Article U.3. - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée* ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité.

Cet accès devra se faire directement par la façade du terrain sur l'espace de desserte (voie publique, privée ou cour commune), et à l'exclusion de tout passage aménagé sur terrain voisin ou appendice d'accès.

En cas de création d'une voie de desserte, celle-ci devra être aménagée de telle sorte qu'elle se raccorde à ses deux extrémités au réseau de rues existantes ou projetées.

Les règles définies ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer :

- en cas d'aménagement d'une construction existante,
- à la construction d'annexe* destinée ni à l'habitat ni à l'activité,

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Article U.4. - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement

a) Eaux usées :

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

En l'absence d'un réseau collectif, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

b) Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Les conditions normales de ruissellement seront recherchées. Le système de traitement des eaux et les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement devront être mis en place préalablement à toute nouvelle urbanisation ou en tout état de cause l'accompagner.

Desserte téléphonique, électrique et télédistribution

Dans les ensembles de constructions groupées, les réseaux seront enterrés, sauf impossibilité technique, les travaux de génie civil étant à la charge du lotisseur ou du promoteur.

Article U.5. – SUPERFICIE* MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La superficie* minimale des terrains constructibles est fixée à 600m² sous réserve que les caractéristiques des terrains puissent permettre la mise en place d'un système d'assainissement autonome.

Article U.6. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES*

Les constructions doivent s'implanter au ras de l'alignement* des voies et emprises publiques ou privées* sur tout ou partie de la façade ou d'un pignon.

Si le terrain est situé à l'angle de deux voies, l'implantation à l'alignement* ne s'impose que sur l'une des deux voies.

Les constructions principales doivent s'implanter à l'intérieur d'une bande de 25 mètres mesurée à partir de l'alignement* actuel ou futur des voies de desserte. Toutefois, cette règle pourra ne pas être appliquée, à rez-de-chaussée, en cas d'implantation de surfaces commerciales ou d'activités autorisées dans la zone.

Les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer dans les cas suivants :

- les annexes* à la construction principale, qui ne sont affectées ni à l'habitation ni à l'activité, dont la superficie n'excède pas 12 m²
- les équipements collectifs d'intérêt général
- l'aménagement ou l'extension d'une construction existante.

Article U.7. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter sur l'une au moins des deux limites séparatives* aboutissant à la voie de desserte et en retrait des autres limites séparatives*.

En cas de retrait, la marge de reculement est définie comme suit :

- elle sera au moins égale à 5 mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures, et de 3 mètres dans le cas inverse.

Les marges de recul définies ci-dessus pourront ne pas s'appliquer à :

- l'aménagement (entraînant ou non changement de destination) ou l'extension d'une construction, à condition que cette extension ne réduise pas la distance existante entre la construction et la limite séparative* ;
- les annexes* à la construction principale, inférieure ou égale à 12m², dont la hauteur n'excède pas 3 mètres
- aux équipements collectifs d'intérêt général

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

Une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut est imposée entre deux bâtiments édifiés sur une même propriété.

Article U.9. - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol* des constructions à usage d'habitat ne peut excéder 30% de la superficie* de la propriété. L'emprise au sol* peut atteindre 50% de la superficie* de la propriété pour les rez-de-chaussée des constructions à usage de commerce ou d'artisanat.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- les équipements collectifs d'intérêt général
- l'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant sans en augmenter l'emprise au sol*.

Article U.10. – HAUTEUR* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Ua :

Pour les constructions principales :

La hauteur* maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 10 mètres.

Dans le cas d'une extension ou d'un aménagement des constructions existantes, la hauteur maximale de la construction nouvelle pourra atteindre la même hauteur que la hauteur de l'édifice existant à la date d'approbation du présent PLU.

Pour les annexes* :

- la hauteur totale ne doit pas être supérieure à 3 mètres quand il s'agit d'annexes* n'excédant pas 12 m²
- la hauteur totale ne doit pas excéder 4 mètres quand il s'agit d'annexes* dont la superficie est supérieure à 12m².

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article les équipements collectifs d'intérêt général.

Dans le secteur Uf :

Pour les constructions nouvelles à usage agricole la hauteur* maximale est fixée à 15 mètres.

Article U.11. - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

D'autres dispositions que celles figurant ci-dessous pourront être adoptées pour les constructions nouvelles, les extensions et les aménagements des bâtiments existants avec ou sans changement de destination, s'il s'agit de projets d'« architecture contemporaine », et/ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles sous réserve toutefois que leur inscription dans l'environnement paysager et urbain ait été particulièrement étudiée.

1. Aspect extérieur des constructions

Volumétrie

La largeur de la construction ne peut excéder 8m. La construction sera composée de 2 ou 3 niveaux, R+1+combles, les combles étant ou non aménagés.

Toiture

Les toitures seront à deux versants symétriques avec faîtage parallèle à la plus grande dimension du bâtiment. Elles auront des pentes comprises entre 35° et 45° et seront sans débordement en pignons.

La ligne de faîtage doit être parallèle ou perpendiculaire à l'alignement* ou aux limites séparatives* latérales de propriété.

La couverture sera réalisée en tuiles plates de terre cuite (65/80 au m²) ayant l'aspect de la tuile vieillie et nuancée ou tuiles petit moule (22 au m²).

Les toitures en ardoise ou en verrière seront autorisées à condition qu'elles soient justifiées par l'architecture du bâtiment dont l'inscription urbaine et paysagère aura été étudiée.

En cas d'extension ou de réfection partielle, le matériau utilisé sera le même que celui de la construction existante à la date d'approbation du présent PLU.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré :

- soit par des ouvertures en lucarnes ou lucarnes rampantes dont la somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur de la toiture,
- soit par des ouvertures contenues dans le plan de la toiture,
- soit par des ouvertures en pignon.

Les annexes* à la construction principale n'excédant pas 12 m² devront être couvertes par une toiture comportant un ou deux versants de faible pente.

Percements

Les percements des baies assurant l'éclairage des constructions principales seront de proportion verticale (plus haut que large).

Parements extérieurs

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing etc.) est interdit.

L'imitation de matériaux tel que faux bois, fausses briques ou fausses pierres est interdite.

Les menuiseries extérieures en bois, seront peintes.

2. Aménagement des abords

Clôtures

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle préalablement existants, seront impérativement maintenus et réhabilités à l'identique.

En bordure des voies et des espaces publics, la clôture sera constituée :

- soit par un mur plein en pierre de pays ou moellons rejointoyés ou à pierres vues ou enduit comme les murs de façade. Le couronnement du mur sera maçonné ou composé d'un chaperon en tuiles. Sa hauteur sera d'un minimum de 1,50 m et ne dépassera pas 2 m;

Les portes et portails, de même hauteur que les piliers qui les maintiennent, seront traités avec la plus grande simplicité.

- soit d'un mur bahut en pierre de pays ou moellons rejointoyés ou à pierres vues ou en enduit comme les murs de façade, surmonté d'une grille, de couleur sombre, formée d'un barreaudage vertical doublé intérieurement ou non de haies vives. Les encadrements et piliers qui accompagnent les portes et portails seront en maçonnerie. La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2 m.

Les vantaux des portes et portails seront en bois ou en métal. Ils seront peints de couleur sombre, en harmonie avec les éléments de clôture.

La hauteur de la clôture sera mesurée depuis le domaine public.

En limite séparative, les clôtures seront constituées :

- soit de murs en pierre apparente ou recouverts d'un enduit n'excédant pas 2 m,
- soit de haies végétales d'essences locales doublées ou non de grillage. La hauteur totale n'excédera pas 2 m.

Dispositions diverses

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les coffrets E.D.F. ainsi que la boîte à lettres doivent s'intégrer de façon harmonieuse dans la composition de la clôture.

En cas de réalisation sur la propriété d'un établissement artisanal classé ou non, d'un dépôt en plein air de quelque nature qu'il soit, ladite propriété, si elle est clôturée le sera entièrement tant sur l'alignement* des voies que sur les limites séparatives*.

Article U.12. – OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique par la réalisation d'aire de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les normes ci-après s'appliquent aux constructions nouvelles, à toutes transformations ou changements de destination avec ou sans extension.

Chaque emplacement, dans une aire collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface moyenne de 25 m² par emplacement, dégagements compris, sera prévue.

Nombre d'emplacements :

- **Construction à usage d'habitat :**

Pour les logements locatifs (habitat individuel ou collectif) financés avec un prêt aidé par l'Etat, une seule aire de stationnement est exigée par logement (article R 111-4 du Code de l'urbanisme)

- Constructions d'un seul logement:

Il sera aménagé deux places de stationnement par logement dont une sera couverte obligatoirement.

- Constructions de plus d'un logement :

Il sera créé :

- une place de stationnement par logement, pour les logements de moins de 40 mètres carrés de surface de plancher hors oeuvre nette
 - 2 places de stationnements, dont une couverte, par logement pour les logements de plus de 40 m² de surface de plancher hors oeuvre nette,
- Des espaces réservés et aménagés pour le stationnement des vélos et les voitures d'enfants doivent être prévus, au moins couverts pour les bicyclettes et fermés par les voitures d'enfants. Tout local réservé à ces usages doit avoir une surface minimum de 3 m².

● **Construction à usage autre que l'habitat**

- Constructions à usage de bureaux :

Une surface au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors oeuvre nette affectée à usage de bureau sera consacrée au stationnement.

Toutefois, il ne sera pas exigé de places de stationnement si la surface de plancher hors oeuvre nette affectée à usage de bureau n'excède pas 40 mètres carrés dans une même construction.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes :

- 2 places pour 100 m² de Surface Hors Oeuvre Nette*.

- Constructions à usage artisanal :

Il sera créé une place de stationnement pour 100 m² de Surface Hors Oeuvre Nette* pour les véhicules légers.

Il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu de préférence à l'intérieur des parkings, ou au minimum couvert, conformément aux normes suivantes : 1 m² ou 1 place pour 100 m² de Surface Hors Oeuvre Nette*

- Constructions à usage commercial :

Il n'est pas fixé de règles.

- Constructions à usage d'équipement public de superstructure :

Il n'est pas fixé de règles.

- Constructions à usage d'hôtels, restaurants :

Il sera créé une place de stationnement pour :

- 1 chambre d'hôtel,
- 10 mètres carrés de restaurant (calculés sur la salle de service)

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu, conformément aux normes suivantes :

- 1 place pour 100 m² de Surface Hors Oeuvre Nette* dans un local fermé.

Dispositions diverses

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

Nonobstant les dispositions qui précèdent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules en dehors de la voie publique.

Article U.13. - ESPACES LIBRES – AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une protection et d'une conservation maximum des plantations existantes (arbres et haies).

Obligation de planter :

Les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 100 mètres carrés de la superficie affectée à cet usage.

Espaces boisés classés* :

Les espaces boisés classés* figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

Espaces paysagers repérés (cf article L.123-1-7°)

Le caractère paysager de ces parcs ou jardins devra être préservé. L'abattage de tout élément repéré au titre de l'article L123-1-7° au document graphique nécessite l'autorisation du maire.

Les plantations existantes devront être préservées ou remplacées en nombre et avec des essences similaires.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article U.14. – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.



TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE I: DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A

Caractère et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone constituée par les parties du territoire communal affectées à l'exploitation agricole. Il s'agit de secteurs à préserver en raison de leur potentiel agronomique, économique et paysager.

Cette zone a vocation de recevoir les seules constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

Dans les secteurs où des gisements de matériaux sont repérés dans le schéma départemental des carrières, l'ouverture de carrières pourra être autorisée après modification du PLU dès lors que des études de prospection plus détaillées que celles du schéma départemental, précisent les secteurs économiquement et techniquement exploitables.

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

Article A.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes constructions et installations nouvelles non liées à l'activité agricole ou constructions et installations non liées aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article A.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées, sous conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions liées à l'exploitation agricole, à condition qu'elles s'implantent à proximité immédiate des bâtiments principaux d'exploitations, à moins que des contraintes liées au voisinage ne rendent pas cette proximité souhaitable.
- Les constructions à usage d'habitation (une seule construction est autorisée par exploitation agricole) si elles sont destinées au gardiennage de l'installation agricole en continuité du bâti existant et utilisant le même accès routier, sauf si des gênes pour le voisinage liées aux nuisances, ne rendent pas cette proximité souhaitable. Si des gênes existent, elles doivent être appréciées au regard de la réglementation et l'habitation ne pouvant être implantée à proximité, devra se situer en zone urbaine.
- Le changement de destination des bâtiments agricoles sans modification de leur volume initial repérés au document graphique pour leur valeur architecturale sous réserve que leur nouvelle affectation ne concerne que les activités pédagogiques, culturelles (séminaires) et d'hébergement temporaires et ne compromette pas l'exploitation agricole et ne présente pas de nuisances pour l'environnement et le site.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles ou qu'elles en constituent le complément.

- Les constructions, installations, travaux ou ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services techniques (par exemple réseaux, pylônes, éoliennes, transformateurs d'électricité, station d'épuration, station d'épuration, déchetterie...) à condition qu'il ne soit pas possible de les localiser à l'intérieur des zones agglomérées et qu'elles s'implantent, sauf impossibilité technique notoire, à proximité de ces zones.
- Les dispositifs techniques nécessaires aux activités agricoles ou forestières à condition que le site et le milieu soient respectés (implantation, qualité architecturale...).
- Les installations et travaux divers* définis à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION AU SOL

Article A.3 - ACCES ET VOIRIE

Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne seront admises que si l'accès est le même que celui du corps de ferme,

Les autres constructions tels que les hangars, seront implantées aux abords des bâtiments existants. L'accès à la voie publique devrait s'effectuer par celui existant par le corps de ferme, étant précisé que ces accès ne devront pas présenter de risque au regard de la circulation générale :

- largeur compatible afin de ne pas effectuer des manœuvres sur la chaussée contraires au Code de la route,
- champ de visibilité suffisant au droit de l'accès en sortie, comme en entrée.

Article A.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation pourra être effectuée par captage, forage ou puits conforme à la réglementation en vigueur et à condition que l'eau soit distribuée à l'intérieur de la construction par des canalisations sous pression.

2 - Assainissement

Toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur après s'être assuré au préalable par une étude de sol que la superficie et les caractéristiques pédologiques et hydrogéologiques du sol de la parcelle permettent d'assurer l'épuration et l'évacuation de ces eaux sur le terrain.

Cette disposition s'applique tant aux constructions nouvelles qu'aux agrandissements; le dimensionnement de l'assainissement autonome correspondra à la totalité des bâtiments raccordés. En cas d'impossibilité de réaliser l'assainissement autonome, les constructions nouvelles et les extensions ne seront pas admises.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite sauf dérogation à titre exceptionnel pour des rejets après épuration provenant de systèmes

d'assainissements non collectifs réalisés dans des terrains de perméabilité insuffisante pour permettre l'épuration et l'évacuation des effluents.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

La rétention des eaux pluviales à la parcelle est préconisée. En cas d'impossibilité technique d'infiltration des eaux sur la parcelle (nature des sols, inondables...), il est possible de raccorder les eaux pluviales dans le réseau unitaire (avec un débit limité à 2l/s/ha pour tout projet supérieur à 1 ha).

Article A.5 – SUPERFICIE* MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

Article A.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES*

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement* des voies et emprises publiques* au moins égale à 10 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs à caractère technique.

Article A.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

Les constructions nouvelles doivent être implantées en observant par rapport à toutes les limites séparatives* de propriété une marge de reculement au moins égale à la hauteur totale de la construction avec un minimum de 8 mètres si elle comporte des ouvertures assurant l'éclairage des pièces d'habitations ou de travail, et la moitié de cette hauteur avec un minimum de 3,00 m dans le cas de mur aveugle ou de jour de souffrance.

Article A.8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée ; aucune distance n'est imposée entre les bâtiments.

Article A.9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

Article A.10 – HAUTEUR* MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur* totale des bâtiments d'exploitation agricole ne doit pas excéder 16 mètres, à l'exception des bâtiments dont les caractéristiques techniques imposent une plus grande hauteur.

Dans le cas de la ré-affectation de bâtiments existants en gîtes ruraux, les extensions à réaliser ne devront pas dépasser la hauteur des bâtiments existants situés à proximité.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions, installations, travaux ou ouvrages à caractère technique.

Article A.11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

En application de l'article R.111.21 du code de l'urbanisme :

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

Dans toute la zone :

Toitures :

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Parements extérieurs :

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains. Les bâtiments de volume imposant, seront de teinte foncée afin de minimiser leur impact visuel dans le paysage.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing etc.) est interdit.

L'imitation de matériaux tel que faux bois, fausses briques ou fausses pierres est interdite.

Clôtures :

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle seront impérativement maintenus et réhabilités à l'identique.

Dispositions diverses :

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les installations similaires seront implantées de manière à ne pas être visibles du domaine public.

Pour les corps de ferme présentant une valeur patrimoniale (repérés sur les documents graphiques), les prescriptions suivantes sont applicables :

- les modifications de volume et notamment les surélévations de ces constructions sont a priori prosrites. Elles ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, ou répondent à des impératifs d'ordre technique.
A l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes dommageables pourra être demandée.
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les ouvertures et les menuiseries.

Article A.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

Article A.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Espaces boisés classés* :

Les espaces boisés classés** figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

Espaces paysagers protégés (cf article L.123-1-7°)

Le caractère paysager de ces jardins ou éléments isolés devra être préservé. Les plantations existantes devront être préservées ou remplacées en nombre et avec des essences similaires.

L'implantation des équipements agricoles ayant un impact dans le paysage de près ou de loin, sera telle qu'il sera réservé un espace planté d'arbres de haute tige, d'essence locale, les masquant à la vue.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.*.



TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

CHAPITRE I : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N

Caractère et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone qui doit être protégée en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui le composent et notamment des espaces boisés classés.

Cette zone est composée de trois secteurs :

- **le secteur Na** qui correspond aux grandes entités du milieu naturel du plateau et aux masses boisées, dans lesquelles l'exploitation agricole des terrains est autorisée mais aucune construction. Il s'agit notamment de la trame verte identifiée au schéma directeur local.
- **le secteur Nb** : qui correspond aux secteurs de la commune qui sont aujourd'hui urbanisés dans des secteurs sensibles en milieu naturel ou agricole.
- **le secteur Nh** qui correspond aux espaces naturels en milieu humide qui doivent être protégés en raison de la préservation des écosystème aquatiques, des sites et des zones humides.

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

Article N.1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone :

- Les constructions à usage d'habitat, d'équipement, de bureau, de commerce, d'activités et d'entrepôt à l'exception de celles visées à l'article N2.
- Les carrières
- Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R443.4 à 5 du code de l'urbanisme
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitation légères de loisirs dans le cadre des articles R444.1 du code de l'urbanisme
- La création de plan d'eau non nécessaire à la régulation des eaux ou aux exigences agricoles.

Dans le secteur Na :

- Toute construction nouvelle y compris les constructions à usage agricole à l'exception de celles visées à l'article N2.

Dans le secteur Nb

- Toute construction nouvelle y compris les constructions à usage agricole à l'exception de celles visées à l'article N2.

Dans le secteur Nh :

- Les remblais et affouillements de toute nature, qu'ils entrent ou non dans la catégorie des installations et travaux divers définis par l'article R442-2 du code de l'urbanisme, sauf sous les constructions et aménagements autorisés dans le secteur Nh de l'article N2
- Toute construction nouvelle sauf celles autorisées dans le secteur Nh de l'article N2
- Les endiguements de toutes natures
- L'augmentation du nombre de logements par aménagement ou rénovation ou par changement destination d'un bâtiment existant
- L'ouverture de terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs
- Le drainage par des fossés ou tout autre moyen

Article N.2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le secteur Na :

- Les aménagements légers de promenade s'ils sont nécessaires à la mise en valeur des espaces naturels
- L'exploitation des terres agricoles est autorisée à conditions qu'elles ne nécessitent aucunes constructions et installations pérennes
- L'adaptation des bâtiments existants
- Les constructions et les dispositifs nécessaires aux activités forestières à condition qu'ils respectent l'équilibre du milieu
- Les golfs à condition d'une bonne intégration paysagère
- Les équipements publics de caractère technique et intercommunal à condition de respecter les données géomorphologiques et hydrologiques et de ne pas porter atteinte à la qualité des sites existants

Dans le secteur Nb:

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à condition qu'elles n'excèdent pas 20% de la SHON* existante à la date d'approbation du présent PLU
- Les annexes* à la construction principale sous réserve qu'elle n'excède pas 25m²
- La création de gîtes ruraux et chambres d'hôtes à condition qu'ils soient aménagés à l'intérieur des constructions existantes

Dans le secteur Nh :

- Les installations, constructions et aménagements nécessaires à l'entretien du captage d'eau potable
- Les installations, constructions et aménagements liés à l'ouverture au public

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION AU SOL

Article N.3 - ACCÈS ET VOIRIE

Les constructions autorisées à l'article N2 nécessitent que le terrain ait un accès à une voie publique ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité ; cette voie avec ses carrefours devra présenter des caractéristiques suffisantes au regard de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de la sécurité des usagers de la voie publique.

Cet accès devra se faire directement par la façade du terrain sur la voie publique et à l'exclusion de tout passage aménagé sur terrain voisin ou appendice d'accès.

Article N.4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle autorisée à l'article N2, qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. En l'absence d'un tel réseau, l'alimentation pourra être effectuée par captage, forage ou puits conforme à la réglementation en vigueur et à condition que l'eau soit distribuée à l'intérieur de la construction par des canalisations sous pression.

2 - Assainissement

Toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur après s'être assuré au préalable par une étude de sol que la superficie et les caractéristiques pédologiques et hydrogéologiques du sol de la parcelle permettent d'assurer l'épuration et l'évacuation de ces eaux sur le terrain.

Cette disposition s'applique tant aux constructions nouvelles, qu'aux agrandissements, aux changements de destination ; le dimensionnement de l'assainissement autonome correspondra à la totalité des bâtiments raccordés. En cas d'impossibilité de réaliser l'assainissement autonome, les constructions, agrandissements, changement de destination ne seront pas admis.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite sauf dérogation à titre exceptionnel pour des rejets après épuration provenant de systèmes d'assainissements non collectifs réalisés dans des terrains de perméabilité insuffisante pour permettre l'épuration et l'évacuation des effluents.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

La rétention des eaux pluviales à la parcelle est préconisée et en cas de problèmes d'infiltration sur la parcelle, il est possible de raccorder les eaux pluviales dans le réseau unitaire (avec un débit limité à 1l/s/ha) ou dans le réseau pluvial existant ou en fossé.

Article N.5 – SUPERFICIE* MINIMALE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

Article N.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES*

Les constructions autorisées à l'article N2 devront s'implanter à l'alignement* des voies* ou en retrait. En cas de retrait celui-ci sera au moins égal à 6 mètres

Ces règles pourront ne pas être imposées aux équipements collectifs d'intérêt général.

Article N.7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES*

Les constructions autorisées à l'article N2 peuvent être implantées en limites séparatives* ou en retrait.

En cas de retrait :

Les marges de recul par rapport aux limites séparatives* de propriété seront au moins égales à :

- la hauteur* totale de la construction avec un minimum de 8 mètres si la façade comporte des ouvertures,
- la moitié de cette hauteur avec un minimum de 3 mètres dans le cas contraire.

Les marges de recul définies ci-dessus ne s'appliquent pas à :

- la construction d'annexe* n'excédant pas 12 m² qui ne sont affectées ni à l'habitation ni à une activité professionnelle

Article N.8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

Article N.9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

Article N.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs Na et Nh

Sans objet

Dans le secteur Nb

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres.

Article N.11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Toitures :

Dans le cas d'extension autorisée à l'article N2, la toiture de l'adjonction devra s'harmoniser avec celle de la construction principale.

Parements extérieurs :

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains.

Clôtures :

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec les murs ou haies végétales existantes. Elles auront une hauteur maximale de 2 mètres.

Les murs pleins en maçonnerie traditionnelle seront impérativement maintenus et réhabilités à l'identique.

Article N.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

Article N.13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

Espaces boisés classés* :

Les espaces boisés classés** figurant au document graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

Espaces paysagers et alignement d'arbres repérés (cf article L.123-1-7°)

Le caractère paysager de ces jardins, éléments isolés ou alignements d'arbres devra être préservé. L'abattage de tout élément repéré au document graphique nécessite l'autorisation du maire.

Les plantations existantes devront être préservées ou remplacées en nombre et avec des essences similaires.

Obligation de planter :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règles.



TITRE V : ANNEXE

DEFINITIONS

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite séparative commune d'un fond privé et du domaine public d'une voie de circulation. Il est, soit conservé à l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon que ce plan concerne la totalité d'une voie ou seulement une section de voie).

ANNEXES A LA CONSTRUCTION

Il s'agit des constructions en dur, non destinées à l'habitation ou aux activités... Il s'agit des constructions de faible dimension ayant un caractère accessoire au regard de la destination de la construction principale (garage, abri de jardin, cellier, remise, piscine privée découverte...).

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol d'une construction s'exprime par le rapport en pourcentage entre la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre de la construction et la surface de propriété. Si celle-ci est partiellement atteinte par une servitude de voirie ou de service public, c'est la surface hors servitude qui est prise en compte.

ESPACES BOISES CLASSES

Espaces boisés, bois ou forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non. Ce classement peut également s'appliquer à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Limite autre que l'alignement séparant une propriété voisine.

Les limites séparatives latérales sont celles qui se recoupent avec l'alignement et déterminent la longueur de façade de la propriété sur la voie.

SURFACE HORS OEUVRE NETTE DE PLANCHER

Toutes les surfaces des constructions mentionnées dans le présent règlement sont des surfaces hors œuvres nettes, telles que définies dans les deuxième et troisième alinéas de l'article R.112.2 du Code de l'urbanisme.

VOIE PUBLIQUE OU PRIVEE

Voie ouverte à la circulation automobile en état de viabilité. Un chemin empierré n'est pas une voie.

SUPERFICIE DU TERRAIN

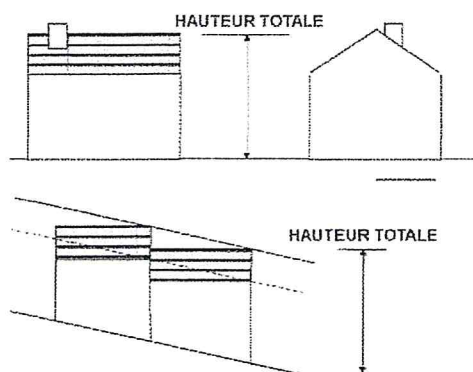
La superficie prise en compte pour déterminer le droit à construire (implantation, emprise, COS...) est celle de l'unité foncière, c'est-à-dire le terrain correspondant au bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il s'agit de la hauteur totale des constructions définie par la différence d'altitude entre la partie la plus élevée de la construction ou de l'ouvrage et le terrain naturel*.

Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

- les balustrades et garde-corps à claire voie
- la partie ajourée des acrotères
- les pergolas
- les souches de cheminée
- les locaux techniques de machineries d'ascenseur
- les accès aux toitures terrasse.



TERRAIN NATUREL

Il s'agit du niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la construction.

LISTE DES ESSENCES LOCALES

L'article 13 du présent règlement fait référence aux essences locales à planter préférentiellement dans les jardins pour qualifier l'environnement végétal des constructions et préserver le caractère local.

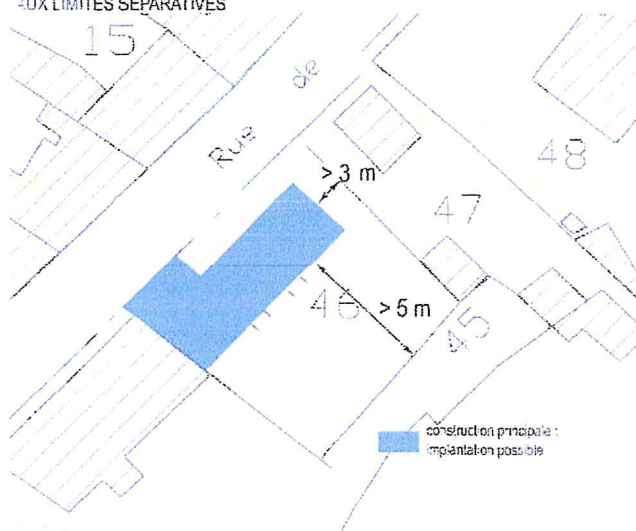
Ces essences sont les suivantes :

- Haies : prunus, lilas, berbérís, rosa, charmille, cognassier, troène, forsythia, spirée, buis
- Arbres : Aulne, chêne, châtaignier, érable, noyer, orme, frêne, peuplier, saule, bouleau, marronnier, charme, tilleul, et arbres fruitiers

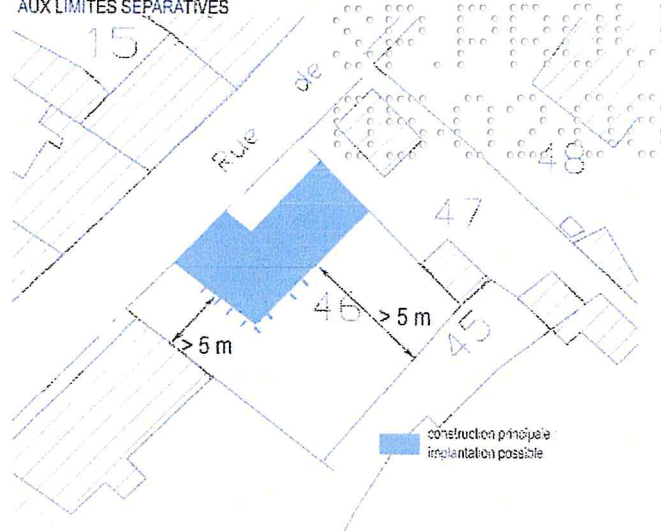
Il est souhaitable d'éviter de planter des essences banalisantes ou nuisibles :

- les Thuya, le Laurier du Portugal, le Cotoneaster très banalisant pour le territoire car utilisé partout uniformément, sans identité spécifique
- La plantation de Buddleia, d'Herbe de la Pampa, de Phyllostachis (espèce de bambou) ou de Renouée du Japon (*Reynoutria Japonica*) car il s'agit de plantes envahissantes dont le développement, y compris sur les parcelles voisines, peut être difficile à contrôler par la suite.

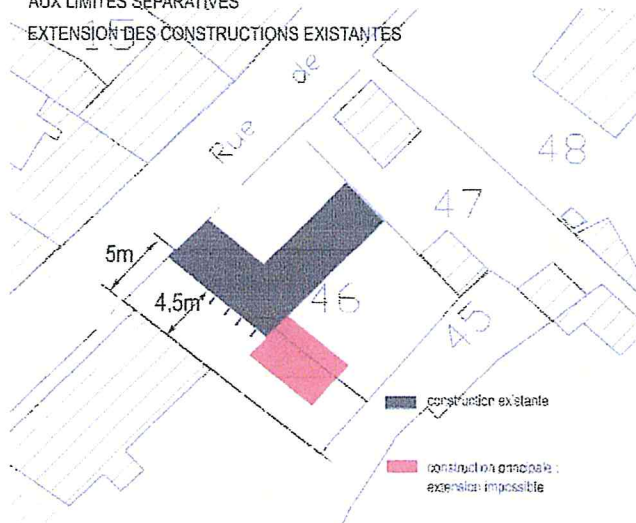
ART. U 7 :
IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX LIMITES SEPARATIVES



ART. U 7 :
IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX LIMITES SEPARATIVES



ART. U 7 :
IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX LIMITES SEPARATIVES
EXTENSION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES



ART. U 7 :
IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT
AUX LIMITES SEPARATIVES
EXTENSION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

