

Commune de
Ponthévrard

Yvelines

5 place de la Mairie - 78730 Ponthévrard - Tél : 01 30 41 22 13

Plan Local d'Urbanisme



REGLEMENT

4.1

- ▶ Prescription de la révision du Plan Local d'Urbanisme le 22 septembre 2009
- ▶ Arrêt du projet le 5 juin 2012
- ▶ Dossier soumis à enquête publique du 3 septembre au 2 octobre 2012
- ▶ Plan Local d'Urbanisme approuvé le 11 décembre 2012

PHASE :
Approbation



Vu pour être annexé à la
délibération du conseil municipal
du 11 décembre 2012

approuvant
le plan local d'urbanisme
de la commune de Ponthévrard

Le Maire,

Commune de Ponthévrard

Plan local d'urbanisme

Règlement

Sommaire

Dispositions générales	3
Chapitre 1 : Zone Ua	8
Chapitre 2 : Zone Ub	14
Chapitre 3 : Zone Ue	19
Chapitre 4 : Zone Ui	22
Chapitre 5 : Zone 1 AU	26
Chapitre 6 : Zone 2 AU	31
Chapitre 7 : Zone A	36
Chapitre 8 : Zone N	40
Lexique	44

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 et suivants, et R.123-1 et suivants du code de l'urbanisme relatifs aux plans locaux d'urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la **commune de Ponthévrard**, située dans le département des Yvelines.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES DISPOSITIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

A - Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-26 du code de l'urbanisme, à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 qui restent applicables :

Article R.111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R.111-4

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-15

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

Article R.111-21

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

B - Aux termes de l'article L111-2 du code de l'urbanisme

« Les propriétés riveraines des voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale et, notamment, des autoroutes, voies de défense de la forêt contre l'incendie, pistes pour cyclistes et sentiers de touristes ne jouissent pas des droits reconnus aux riverains des voies publiques.

Les dispositions applicables aux dites voies et notamment les conditions dans lesquelles l'exercice de certains droits pourra être accordé aux riverains sont déterminées, soit par l'acte déclarant d'utilité publique l'ouverture de la voie, soit par des règlements d'administration publique ».

Aux termes de l'article L111-3 du code de l'urbanisme

« La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel

des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

Aux termes de l'article L111-4 du code de l'urbanisme

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

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

Aux termes de l'article L 111.10 du code de l'urbanisme

« Lorsque les travaux des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L 111.8 dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités. Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation".

Aux termes de l'article L421-4 du code de l'urbanisme

« Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération. »

S'ajoutent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières. Conformément à l'article L126.1 du code de l'urbanisme "après l'expiration d'un délai d'un an, à compter, soit de l'approbation du plan, soit s'il s'agit d'une servitude nouvelle, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste des servitudes dressées par décret en Conseil d'Etat, le délai d'un an court à compter de cette publication".

En conséquence et conformément à l'article R 126.1 du code de l'urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et appartenant aux catégories figurant sur la liste visée ci-dessus font l'objet d'une annexe au présent dossier.

Demeurent applicables les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur ayant un impact sur l'aménagement de l'espace, ainsi que les autres réglementations locales, notamment celles dédiées à la gestion des eaux usées, pluviales, ...

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement depuis moins de dix ans, en application de l'article 8 de la loi n° 86.13 du 6 janvier 1986, modifié par la loi n° 88.13 du 5 janvier 1988, restent applicables.

Les règles du P.L.U. s'appliquent sans préjudice des autres législations concernant ;

- les Espaces Naturels Sensibles des Départements
- le Droit de Préemption Urbain
- les secteurs faisant l'objet d'un Programme d'Aménagement d'Ensemble
- les périmètres de Déclaration d'Utilité Publique

Les constructions à usage d'habitation, comprises dans les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures terrestres, sont soumises à des conditions d'isolation contre le bruit, en application de l'article 13 de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit. Ces périmètres sont reportés pour information en annexe du Plan Local d'Urbanisme.

Protection du patrimoine archéologique :

Le préfet de Région doit être saisi de toute demande de permis de construire, de permis de démolir et travaux divers soumis à ce code sur et aux abords des sites et zones archéologiques définis par le présent document, ainsi que des dossiers relatifs aux opérations d'aménagement soumis aux dispositions de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative l'archéologie préventive, modifiée par la loi n° 2001-1276 du 29 décembre 2001 et la loi n°2003-707 du 1er août 2003 et du décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002

S'appliquent aux travaux effectués au voisinage des ouvrages souterrains, aériens et subaquatiques les dispositions du décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, modifiées par le décret n° 2003-425 du 11 mai 2003.

Protection des lisières de bois et forêts générées par le SDRIF

Dans les zones de protection mentionnées sur la plan de zonage, comme marge de protection des lisières de bois et forêts, toute construction est interdite. Toutefois, il est précisé que :

- cette protection ne s'applique pas dans les sites urbains constitués
- cette limite graphique est indicative, la marge de 50m s'apprécie par rapport aux limites de parcelles conformément au plan cadastral et au bornage correspondant.

Dans les bandes comprises entre 10m et 300 m par rapport aux voies de circulation classées axes bruyants, les constructions à usage d'habitation devront respecter les règles d'isolation phonique visées par les arrêtés préfectoraux du 9 janvier 1995, du 30 mai 1996 et du 10 octobre 2000. Les voies et secteurs concernés sont mentionnés dans la rubrique « informations utiles » du présent dossier.

RAPPELS :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R. 421-12 du code de l'urbanisme (sauf si elle fait partie d'une construction, dans ce cas elle est incluse dans la demande de permis de construire)

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tel aux documents graphiques.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier. Ne sont pas assujettis à autorisation de défrichement les espaces boisés suivants, en vertu de l'article L 311-2 du code forestier :

« 1° Les bois de superficie inférieure à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat dans le département, sauf s'ils font partie d'un autre bois dont la superficie, ajoutée à la leur, atteint ou dépasse le seuil fixé selon les modalités précitées ;

2° Les parcs ou jardins clos et attenants à une habitation principale, lorsque l'étendue close est inférieure à 10 hectares. Toutefois, lorsque les défrichements projetés dans ces parcs sont liés à la réalisation d'une opération d'aménagement prévue au titre 1er du livre III du code de l'urbanisme ou d'une opération de construction soumise à autorisation au titre de ce code, cette surface est abaissée à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat dans le département. »

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

o Article 682 du code civil : « *Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.* »

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire communal est divisé en quatre catégories de zones :

- **Les zones urbaines** désignées par l'indice U et auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement. Il s'agit des zones Ua, Ub, Ue et Ui

- **Les zones à urbaniser** désignées par l'indice AU auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement. Il s'agit des zones : 1AU et 2AU

- **La zone agricole** désignée par l'indice A auquel s'applique les dispositions du titre IV du présent règlement.

- **La zone naturelle** désignée par l'indice N et son secteur NI auxquels s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement.

Ces diverses zones et leurs secteurs figurent sur les documents graphiques joints au dossier.

A l'intérieur de ces zones, sont identifiés :

- **Les Emplacements Réservés :**

Ces emplacements sont destinés à la réalisation d'équipements ou d'ouvrages publics (voies, installations d'intérêt général, espaces verts, ...). Bien que situés dans des zones urbaines ou naturelles, ces espaces ne peuvent être construits ou recevoir d'autres affectations que celles prévues. Ils sont repérés sur les documents graphiques par un numéro et sont répertoriés sur la pièce écrite donnant la liste des emplacements réservés figurant sur les plans de zonage.

- **Les Espaces Boisés Classés :**

Ces espaces sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement ou tout mode d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation ou la protection des boisements.

Ils sont matérialisés sur les plans de zonage par une trame spécifique.

Chaque zone comporte en outre un corps de règles en 3 sections et 14 articles :

Section I	nature de l'occupation et de l'utilisation du sol
Article 1	Occupations et utilisations du sol interdites
Article 2	Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières
Section II	conditions de l'occupation du sol
Article 3	Accès et voirie
Article 4	Desserte par les réseaux
Article 5	Caractéristiques des terrains
Article 6	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
Article 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
Article 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 9	Emprise au sol des constructions
Article 10	Hauteur maximale des constructions
Article 11	Aspect extérieur des constructions
Article 12	Stationnement
Article 13	Espaces libres et plantations
Section III	possibilités maximales d'occupation du sol
Article 14	Coefficient d'occupation du sol

CHAPITRE 1 : ZONE UA

ZONE URBAINE HABITAT ANCIEN

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage industriel,
- les dépôts de ferraille et de matériaux divers,
- l'aménagement de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs,
- l'aménagement de parc d'attractions,
- l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes ou d'habitation légère de loisir habitée ou non pour une durée supérieure à 3 mois sur un terrain nu ou construit,
- les exhaussements et les affouillements de sols
- l'ouverture et l'exploitation de carrières

ARTICLE UA2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les occupations et utilisations du sol admises devront être compatibles avec le caractère résidentiel du secteur et ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt sont admises dans le cas de réutilisation de constructions existantes et à condition d'être liées à une activité principale et d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.
- La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des éléments construits (bâtiments, murs de clôture...) identifiés au titre de l'article L.123-1.5 7° du code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques, sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation préalable en application de l'article R.421-23 du même code.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables ou les aires de stationnement public. Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

A l'exception des accès desservant des constructions existantes, les accès sur voie publique devront avoir un minimum de 4 m de large et moins de 25 m de longueur afin de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

2- Voirie

Les voies privées et publiques doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article Ua4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités nécessitant une installation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2- Assainissement

2.1- Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement lorsqu'il existe un réseau séparatif.

2.2- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, 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 les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdite.

3 - Autres réseaux (électricité, téléphone, ...)

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de télécommunication.

Les branchements publics et privés doivent être réalisés par câbles enterrés.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain doit permettre l'inscription d'un rectangle de 10 m sur 20 m.

Ces dispositions ne s'appliquent ni en cas de reconstruction après sinistre ni en cas de d'extension ou de surélévation de constructions existantes.

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

Les constructions doivent être implantées à un recul supérieur ou égal à 5 m et inférieur ou égal à 50 m des voies publiques existantes, modifiées ou à créer. Dans le cas de constructions s'appuyant en mitoyenneté ou en contiguïté à une construction existante implantée différemment, la nouvelle construction pourra être implantée à la même distance de l'alignement que le bâtiment existant.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées en contiguïté d'une au moins des limites séparatives. Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, la marge de retrait sera d'un minimum de 2,50 mètres.

Les abris de jardin d'une hauteur inférieure ou égale à 2,50 m à l'égout du toit doivent être implantés en limites séparatives ou en retrait de 1 m minimum.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur au faîtage du bâtiment le plus haut : $L = H$.

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction en vis à vis qui ne comportent pas de baies de pièces habitables (pièces principales, cuisines) ou de pièce de travail : $L = H/2$.

L : distance minimale entre les deux constructions.

H : hauteur au faîtage du bâtiment le plus haut.

Article Ua9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie totale du terrain. L'emprise au sol des annexes non contiguës est limitée à 25 m².

En cas de constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux du projet jusqu'à l'égout de toit.

La hauteur des constructions principales et de leurs extensions est limitée à 4,70 m.

La hauteur des annexes est limitée à 3,50 mètres. Si elles sont édifiées en limite séparative, et qu'elles ne jouxtent pas un bâtiment existant, leur hauteur sera limitée à 2,5 m.

La hauteur des abris de jardins est limitée à 2,50 m.

Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est le niveau le plus haut.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme prévoit que le projet : « 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 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 ».

1 - L'implantation respectera le terrain naturel. Les mouvements de terre et remblais sont interdits.

Les planchers bas du rez-de-chaussée sont autorisés jusqu'à une côte de 1,20 m pris par rapport au point le plus haut du terrain naturel au droit de la construction.

2 - Les volumes seront simples, adaptés à la parcelle et devront offrir une unité d'ensemble et respecter le caractère de la région. Afin d'éviter l'implantation de masses compactes, la continuité de volume sera à moduler par des décrochements ou des annexes de volume et de hauteur différents.

3 - Les façades présenteront une composition et un traitement harmonieux :

- la couleur des matériaux apparents sera en harmonie avec les couleurs des constructions existantes ;

- Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner de bonnes garanties de bonne conservation. Est interdit l'emploi, sans enduit, de matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés, panneaux de béton préfabriqués, etc... Les enduits extérieurs des murs seront de ton pierre ou mortier naturel. Le bois est autorisé pour la construction des abris de jardin qui ne sont pas accolés

- les coffres de volets roulants seront impérativement intégrés sans débordement de la façade.

4 - Les percements sur rue : les surfaces pleines seront nettement dominantes par rapport aux vides. Les ouvertures seront de préférence plus hautes que larges, ceci en fonction du projet architectural proposé.

Lors de la création d'ouvertures (fenêtre, porte, porte de garage...) sur une construction ancienne, les nouvelles ouvertures devront s'inspirer des baies d'origine tant dans la forme que dans les proportions.

5 - Les toitures :

Les pentes des toitures seront comprises entre 35° et 45° (10° minimum pour les vérandas, 25° pour les autres annexes) et ne devront pas déborder sur les pignons. Cependant les extensions des bâtiments anciens pourront avoir une pente de toit semblable à l'existant.

Les couvertures doivent être réalisées en tuiles traditionnelles, cependant les extensions ou les réfections de toitures existantes peuvent être réalisées avec les matériaux d'origine. Les plaques en fibrociment sont exclues de la réfection. Les tuiles devront avoir une teinte rouge nuancé à brun rouge.

Les percements en toiture seront constitués soit par des lucarnes de type traditionnel (en capucine, à bâtière), soit par des chiens assis d'une largeur maximale de 2,5m, soit par des châssis vitrés, posés et encastés dans la couverture et situés de préférence sur le plan de toit opposé à la rue. La largeur totale d'une lucarne ne devra pas dépasser 1,2 m.

Les châssis de toit sont autorisés s'ils se situent à une distance minimale de 0,6 m au droit des limites séparatives (la distance calculée horizontalement du centre du châssis à la limite séparative) quelle que soit l'inclinaison du châssis de l'ouverture. Ils seront de préférence situés sur le pan de toiture opposé à la rue. Les ouvertures doivent être axées sur les baies de l'étage inférieur ou sur les parties pleines en maçonnerie. Les dimensions des châssis de toit ne doivent pas dépasser 0,80 m de large par 1,20 m de haut.

Les châssis de toit à deux pentes sont interdits.

6 - Les vitrages : les vitrages réfléchissants sont interdits.

7 - Les murs :

* Les différents murs d'un bâtiment (et de ses annexes), même sans fondation y compris les murs de clôture, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect de manière à garantir une harmonie de l'ensemble. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner des bonnes garanties de conservation.

* Les matériaux à proscrire :

Les maçonneries de moellons apparents avec appareillage compliqué, taille recherchée, joints en creux, saillants ou trop foncés :

Les matériaux d'imitation tels que faux bois, fausses pierres, etc... sont interdits, ainsi que tous les matériaux inflammables.

Sont proscrits, les enduits tyroliens, tramés au rouleau, rustiques et ceux de couleur blanche ou vive.

* Les matériaux recommandés :

Les enduits talochés ou brossés

Les enduits à pierre vue.

La pierre locale appareillée.

Dans ces deux cas les joints seront de préférence en plâtre et chaux. On évitera les joints de ciment gris, ils ne seront ni creux, ni saillants, leur couleur se rapprochant des couleurs existantes.

8 - Les vérandas

Les vérandas sont autorisées si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles doivent s'appuyer.

La coloration de la structure devra s'harmoniser avec les tons des menuiseries extérieures.

9 - Les abris de jardin et annexes non accolés

Les abris de jardin doivent être en matériaux traditionnels (pierre, brique, parpaing enduit obligatoire...) ou en bois.

10 - Les clôtures :

Les clôtures sur voie publique auront une hauteur maximale de 1,80 m.

Elles seront constituées :

- soit d'un mur en pierres de taille couronnées de tuiles vieilles

- Soit d'un mur recouvert d'enduit

- soit d'un muret bas surmonté d'un grillage ou d'une lisse en bois

Les clôtures avec des poteaux en béton apparent sont interdites.

Les clôtures sur les limites séparatives auront une hauteur maximale de 1,80 m.

En cas de constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

ARTICLE UA12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

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

Le stationnement est défini ci-après par fonctions :

Constructions à usage d'habitation

Pour une construction inférieure à 100 m² de surface de plancher, deux places de stationnement minimum et une place par tranche de 50m² de surface de plancher supplémentaire

La superficie à prendre en compte pour le stationnement de deux véhicules est de 25 m².

Constructions à usage de bureaux ou de service (y compris les bâtiments publics) :

Une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher avec un minimum de deux places

Etablissements commerciaux : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente
Hôtels : 1 place de stationnement pour 3 chambres

Article Ua13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces verts seront préférentiellement plantés d'essences bien adaptées aux conditions pédologiques et climatiques du site, afin d'en limiter l'arrosage, et l'utilisation d'engrais.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. est fixé à 0,4. Toutefois il ne sera pas fait application du C.O.S. pour les bâtiments publics.

CHAPITRE 2 : ZONE UB

ZONE URBAINE RECENTE

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage agricole
- les installations classées soumises à autorisation préalable,
- les dépôts de ferraille et de matériaux divers,
- l'aménagement de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs,
- l'aménagement de parc d'attractions,
- l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes ou d'habitation légère de loisir habitée ou non pour une durée supérieure à 3 mois sur un terrain nu ou construit,
- les exhaussements et les affouillements de sols
- l'ouverture et l'exploitation de carrières

ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les occupations et utilisations du sol admises devront être compatibles avec le caractère résidentiel du secteur et ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels.

- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt sont admises dans le cas de réutilisation de constructions existantes et à condition d'être liées à une activité principale et d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.

- Les constructions à usage de commerce, d'artisanat, de bureaux ou de services, sont limitées à 200 m² de surface commerciale (vente + réserves + bureaux).

- La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des éléments construits (bâtiments, murs de clôture...) identifiés au titre de l'article L.123-1.5 7° du code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques, sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation préalable en application de l'article R.421-23 du même code.

Dans les marges de protection des lisières des massifs forestiers générées par le SDRIF, telles qu'elles sont figurées au document graphique (à titre indicatif):

- hors site urbain constitué (trait plein): toute construction est interdite dans une bande de 50 mètres ;
- en site urbain constitué (trait pointillé) : toute construction est interdite dans une bande comprise entre la forêt et les constructions existantes.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables ou les aires de stationnement public. Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

A l'exception des accès desservant des constructions existantes, les accès sur voie devront avoir un minimum de 4 m de large et moins de 25 m de longueur afin de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

2- Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (y compris les services publics) puissent faire demi-tour.

Article Ub4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités nécessitant une installation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

2- Assainissement

2.1- Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement lorsqu'il existe un réseau séparatif.

2.2- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, 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 les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdite.

3 - Autres réseaux (électricité, téléphone, ...)

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de télécommunication. Les branchements publics et privés doivent être réalisés par câbles enterrés.

ARTICLE UB5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Pour être constructible, tout terrain doit permettre l'inscription d'un rectangle de 15 m sur 20 m. Ces dispositions ne s'appliquent ni en cas de reconstruction après sinistre ni en cas d'extension ou de surélévation de constructions existantes.

Article Ub6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées en recul d'un minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Dans le cas de constructions s'appuyant en mitoyenneté ou en contiguïté à une construction existante implantée différemment la nouvelle construction pourra être implantée à la même distance de l'alignement que le bâtiment existant.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions principales doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 8 m.

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de constructions ne comportant pas de baies de pièces habitables (pièces principales, cuisines) ou de pièces de travail, sans pouvoir être inférieure à 2.5 m.

Les annexes qui ne sont pas accolées pourront être implantées sur une limite séparative à la condition qu'une distance minimale de 2,50 m soit respectée avec la construction principale.

Les abris de jardin d'une hauteur inférieure ou égale à 2 m à l'égout du toit peuvent être implantés sur une ou plusieurs limites ou en retrait de 1 m minimum.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur au faîtage du bâtiment le plus haut : $L = H$.

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction en vis à vis qui ne comportent pas de baies de pièces habitables (pièces principales, cuisines) ou de pièce de travail : $L = H/2$

L : distance minimale entre les deux constructions.

H : hauteur au faîtage du bâtiment le plus haut.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 30% de la superficie totale du terrain.

L'emprise au sol des annexes est limitée à 25 m².

En cas de constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux du projet jusqu'à l'égout de toit.

La hauteur des constructions et de leurs extensions est limitée à 4,70 m.

La hauteur des annexes est limitée à 3,50 m à l'égout du toit. Si elles sont édifiées en limite séparative, et qu'elles ne jouxtent pas un bâtiment existant, leur hauteur sera limitée à 2,5 mètres à l'adossement.

La hauteur des abris de jardins est limitée à 2,50 m.

Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est le niveau le plus haut.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme prévoit que le projet : « 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 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 ».

1 - L'implantation respectera le terrain naturel. Les mouvements de terre et remblais sont interdits.

Les planchers bas du rez-de-chaussée sont autorisés jusqu'à une cote de 1,20 m pris par rapport au point le plus haut du terrain naturel au droit de la construction.

2 - Les volumes seront simples, adaptés à la parcelle et devront offrir une unité d'ensemble.

3 - Les façades présenteront une composition et un traitement harmonieux :

- la couleur des matériaux apparents se rapprochera des couleurs des constructions environnantes;
- pour les ravalements de façades, les enduits blancs et vifs sont interdits ;
- les coffres de volets roulants seront impérativement intégrés sans débordement de façade.

4 - Les percements sur rue : les surfaces pleines seront nettement dominantes par rapport aux vides.

Lors de la création d'ouvertures (fenêtre, porte, porte de garage...) sur une construction existante, les nouvelles ouvertures devront s'inspirer des baies d'origine tant dans la forme que dans les proportions.

5 - Les toitures : Les pentes des toitures seront comprises entre 35° et 45°.

Toutefois, les garages accolés à l'habitation principale, les abris de jardin et les vérandas pourront avoir une pente de toiture de 10° minimum. Les garages accolés à l'habitation principale pourront avoir un toit terrasse.

Les pentes des toitures seront comprises entre 35° et 45° (10° minimum pour les vérandas, 25° pour les autres annexes) et ne devront pas déborder sur les pignons. Cependant les extensions des bâtiments anciens pourront avoir une pente de toit semblable à l'existant.

La couverture des constructions doit être réalisée en tuiles plates petit moule ou d'aspect petit moule de teinte vieillie, brunie ou flammée ou dans des matériaux similaires d'aspect et de pose.

Les percements en toiture seront constitués soit par des lucarnes, soit par des chiens assis, d'une largeur maximale de 2,5m, soit par des châssis vitrés, posés et encastrés dans la couverture et situés de préférence sur le plan de toit opposé à la rue. La largeur totale d'une lucarne ne devra pas dépasser 1,20 m.

Les châssis de toit sont autorisés s'ils se situent à une distance minimale de 0,60 m au droit des limites séparatives (la distance calculée horizontalement du centre du châssis à la limite séparative) quelle que soit l'inclinaison du châssis de l'ouverture.

6 - Les vérandas :

Les vérandas sont autorisées si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles doivent s'appuyer.

7 - Les abris de jardin :

Les abris de jardin doivent être en matériaux traditionnels (pierre, brique, parpaing enduit...) ou en bois.

8 - Les clôtures :

Les clôtures sur voie publique auront une hauteur maximale de 1,80 m.

Elles seront constituées :

- soit d'un mur en pierres de taille couronnées de tuiles vieilles
- Soit d'un mur recouvert d'enduit
- soit d'un muret bas surmonté d'un grillage ou d'une lisse en bois

Les clôtures avec des poteaux en béton apparent sont interdites.

Les clôtures sur les limites séparatives auront une hauteur maximale de 1,80 m.

En cas de constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

ARTICLE UB12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

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

Le stationnement est défini ci-après par fonctions :Constructions à usage d'habitation

Pour une construction inférieure à 100 m² de surface de plancher, deux places de stationnement minimum et une place par tranche de 50m² de surface de plancher supplémentaire

La superficie à prendre en compte pour le stationnement de deux véhicules est de 25 m².

Constructions à usage de bureaux ou de service (y compris les bâtiments publics) :

Une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher avec un minimum de deux places

Etablissements commerciaux : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente

Hôtels : 1 place de stationnement pour 3 chambres

ARTICLE UB13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

30% de la surface du terrain devront être traités en espace vert, libre de toute construction et d'aire imperméabilisée.

Les espaces laissés libres de toute construction sont à aménager et à paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivaces ou engazonnement.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces verts seront préférentiellement plantés d'essences bien adaptées aux conditions pédologiques et climatiques du site, afin d'en limiter l'arrosage, et l'utilisation d'engrais.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le C.O.S. est fixé à 0,40. Toutefois il ne sera pas fait application du C.O.S. pour les bâtiments publics.

CHAPITRE 3 : ZONE UE

ZONE URBAINE D'EQUIPEMENTS

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ue1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage industriel
- les constructions à usage commercial,
- les constructions à usage agricole
- les installations classées soumises à autorisation préalable
- l'aménagement de terrains de camping ou de terrains de stationnement de caravanes
- le stationnement de caravane ou d'habitation légère de loisir habitée ou non pour une durée supérieure à 3 mois sur un terrain nu ou construit,
- les exhaussements et les affouillements de sols
- l'ouverture et l'exploitation de carrières

ARTICLE Ue2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol admises devront être compatibles avec le caractère du secteur et ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ue3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

2- Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article Ue4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Toute construction nécessitant une installation en eau doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

2- Assainissement

2.1- Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement lorsqu'il existe un réseau séparatif.

2.2- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, 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 les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdite.

3 - Autres réseaux (électricité, téléphone, ...)

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de télécommunication. Les branchements publics ou privés doivent être réalisés par câbles enterrés.

ARTICLE Ue5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE Ue6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en recul d'un minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

ARTICLE Ue7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ; dans le cas contraire, les constructions seront implantées en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

ARTICLE Ue8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE Ue9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE Ue10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE Ue11 - ASPECT EXTERIEUR

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme prévoit que le projet : « 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 modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

ARTICLE Ue12 - STATIONNEMENT

Sans objet

ARTICLE Ue13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ue14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

CHAPITRE 4: ZONE UI

ZONE URBAINE D'ACTIVITES

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UI1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- l'aménagement de terrains de camping,
- le stationnement de caravane ou d'habitation légère de loisir habitée ou non pour une durée supérieure à 3 mois sur un terrain nu,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières

ARTICLE UI2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises :

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements ou installations réalisées dans la zone;
- les constructions à usage de bureaux ou de services;
- les installations conservatoires et les extensions des bâtiments existants;
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration;
- les installations classées liées aux activités de garages et de station-service;
- les constructions à usage d'équipement collectif ou à usage d'infrastructures

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U1 3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

2- Voirie

L'accès de la zone Ui vers les voies publiques communales se fera exclusivement sur la route de Denizy.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (y compris les services publics) puissent faire demi-tour.

ARTICLE U14- DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Toute construction nécessitant une installation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

2- Assainissement

2.1- Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Celles-ci seront raccordées sur le poste de relevage existant route de Denizy avant d'être acheminées vers la station d'épuration.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement lorsqu'il existe un réseau séparatif.

2.2- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le ru de la Gironde avec des bassins d'orage tampons pour réguler le débit de fuite

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, 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 les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdite.

3 - Autres réseaux (électricité, téléphone, ...)

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de télécommunication. Les branchements privés doivent être réalisés par câbles enterrés.

ARTICLE U15 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE Ui6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en recul d'un minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

ARTICLE Ui7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en recul d'un minimum de 8 m par rapport aux limites séparatives.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

ARTICLE Ui8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE Ui9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE Ui10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux du projet jusqu'à l'égout de toit.

La hauteur des constructions et de leurs extensions est limitée à 12 m, excepté pour les antennes.

Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est le niveau le plus haut.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

ARTICLE Ui11 - ASPECT EXTERIEUR

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme prévoit que le projet : « 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 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'implantation respectera le terrain naturel. Les mouvements de terre et remblais sont interdits.

ARTICLE Ui12 - STATIONNEMENT

Les aires de stationnement doivent être prévues à l'intérieur de la zone Ui en nombre suffisant pour l'exploitation.

ARTICLE Ui13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'Urbanisme

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ui 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

CHAPITRE 5 : ZONE 1AU

**ZONE D'URBANISATION FUTURE A COURT TERME
A DOMINANTE HABITAT**

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage agricole
- les installations classées soumises à autorisation préalable,
- les dépôts de ferraille et de matériaux divers,
- l'aménagement de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs,
- l'aménagement de parc d'attractions,
- l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes ou d'habitation légère de loisir habitée ou non pour une durée supérieure à 3 mois sur un terrain nu ou construit,
- les exhaussements et les affouillements de sols
- l'ouverture et l'exploitation de carrières

ARTICLE 1AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

a) Les occupations et utilisations du sol admises devront être compatibles avec le caractère résidentiel du secteur et ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels.

a) Les constructions sont admises à condition qu'elles se réalisent sous forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble qui respecte les principes figurant aux orientations d'aménagement et de programmation.

Dans les marges de protection des lisières des massifs forestiers générées par le SDRIF, telles qu'elles sont figurées au document graphique :

- hors site urbain constitué (trait plein): toute construction est interdite dans une bande de 50 mètres ;
- en site urbain constitué (trait pointillé) : toute construction est interdite dans une bande comprise entre la forêt et les constructions existantes.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

L'accès se fera par la voie existante « chemin de la Terre du Mesnil ».

A l'exception des accès desservant des constructions existantes, les accès sur voie devront avoir un minimum de 4 m de large et moins de 25 m de longueur afin de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

2- Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (y compris les services publics) puissent faire demi-tour.

Article 1AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Toute construction nécessitant une installation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2- Assainissement

2.1- Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement lorsqu'il existe un réseau séparatif.

2.2- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, 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 les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdite.

3 - Autres réseaux (électricité, téléphone, ...)

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de télécommunication.

Les branchements privés doivent être réalisés par câbles enterrés.

ARTICLE 1AU5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE 1AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées

- soit à l'alignement de la voie publique pour les constructions à pignon sur rue
- soit en recul d'un minimum de 3 m par rapport à l'alignement de la voie publique pour les autres constructions

En cas de constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

ARTICLE 1AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées soit en contiguïté d'une des limites séparatives, soit en retrait d'un minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives.

Les annexes d'une hauteur inférieure ou égale à 3,50 m à l'égout du toit peuvent être implantés en limites séparatives ou en retrait de 3 m minimum.

Les abris de jardin d'une hauteur inférieure ou égale à 2 m à l'égout du toit peuvent être implantés en limites séparatives ou en retrait de 1 m minimum.

En cas de constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

ARTICLE 1AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur au faîtage du bâtiment le plus haut : $L = H$.

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction en vis à vis qui ne comportent pas de baies de pièces habitables (pièces principales, cuisines) ou de pièce de travail : $L = H/2$

L : distance minimale entre les deux constructions.

H : hauteur au faîtage du bâtiment le plus haut.

Aucune implantation de bâtiments, vérandas, d'annexes, d'abris de jardin, de piscine ne pourra être réalisée dans la zone de 50 m de protection de la forêt.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 25% de la superficie totale du terrain, sauf pour les bâtiments d'habitation collectif.

L'emprise au sol des annexes est limitée à 25 m².

L'emprise au sol des abris de jardins est limitée à 10 m².

En cas de constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux du projet jusqu'à l'égout de toit.

La hauteur des constructions et de leurs extensions est limitée à 4,70 m à l'égout du toit.

La hauteur des annexes est limitée à 3,50 m. Si elles sont édifiées en limite séparative, et qu'elles ne jouxtent pas un bâtiment existant, leur hauteur sera limitée à 2,5 mètres à l'adossement. La hauteur des abris de jardins est limitée à 2,50 m.

Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est le niveau le plus haut.

En cas de constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

ARTICLE 1AU11 - ASPECT EXTERIEUR

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme prévoit que le projet : « 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 modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les constructions nouvelles doivent être similaires au bâti environnant par leur implantation, leur organisation et leur volume. L'accent sera mis sur la perception de la construction dans son ensemble, dans le paysage, bâti et végétal, « de loin ».

1 - L'implantation respectera le terrain naturel. Les mouvements de terre et remblais sont interdits.

Les planchers bas du rez-de-chaussée sont autorisés jusqu'à une côte de 1,20 m pris par rapport au point le plus haut du terrain naturel au droit de la construction.

2 - Les volumes seront simples, adaptés à la parcelle et devront offrir une unité d'ensemble.

3 - Les façades présenteront une composition et un traitement harmonieux :

- pour les ravalements de façades, les enduits blancs et vifs sont interdits ;

4 - Les percements sur rue : les surfaces pleines seront nettement dominantes par rapport aux vides.

5 - Les toitures :

Les pentes des toitures seront comprises entre 35° et 45°.

Toutefois, les garages accolés à l'habitation principale, les abris de jardin et les vérandas pourront avoir une pente de toiture de 10° minimum. Les garages accolés à l'habitation principale pourront avoir un toit terrasse.

La couverture des constructions doit être réalisée, en tuiles plates petit moule ou d'aspect petit moule de teinte vieillie, brunie ou flammée ou dans des matériaux similaires d'aspect et de pose.

Les percements en toiture seront constitués soit par des lucarnes, soit par des châssis assis d'une largeur maximale de 2,50m, soit par des châssis vitrés, posés et encastrés dans la couverture et situés de préférence sur le plan de toit opposé à la rue. La largeur totale d'une lucarne ne devra pas dépasser 1,20 m.

Les châssis de toit sont autorisés s'ils se situent à une distance minimale de 0,60 m au droit des limites séparatives (la distance calculée horizontalement du centre du châssis à la limite séparative) quelle que soit l'inclinaison du châssis de l'ouverture.

6 - Les vérandas :

Les vérandas sont autorisées si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles doivent s'appuyer.

7 - Les abris de jardin :

Les abris de jardin doivent être en matériaux traditionnels (pierre, brique, parpaing enduit...) ou en bois.

8- Les clôtures :

Les clôtures sur voie publique auront une hauteur maximale de 1,80 m.

Elles seront constituées :

- soit d'un mur en pierres de taille couronnées de tuiles vieilles
- Soit d'un mur recouvert d'enduit
- soit d'un muret bas surmonté d'un grillage ou d'une lisse en bois.

Elles doivent respecter le plan d'aménagement global de la zone.

Les clôtures avec des poteaux en béton apparent sont interdites.

Les clôtures sur les limites séparatives auront une hauteur maximale de 1,80 m et seront principalement végétales.

En cas de constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

ARTICLE 1AU12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

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

Le stationnement est défini ci-après par fonctions :Constructions à usage d'habitation

Pour une construction inférieure à 100 m² de surface de plancher, deux places de stationnement minimum et une place par tranche de 50m² de surface de plancher supplémentaire

La superficie à prendre en compte pour le stationnement de deux véhicules est de 25 m².

Pour chaque construction à vocation d'habitat, 1 place de stationnement visiteur doit être réalisé.

Ces places visiteurs seront réparties sur l'ensemble de l'opération projetée.

Constructions à usage de bureaux ou de service (y compris les bâtiments publics) :

Une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher avec un minimum de deux places

Etablissements commerciaux : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente

Hôtels : 1 place de stationnement pour 3 chambres

ARTICLE 1AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations à réaliser en bordure de parcelles se feront sous forme de haies, de préférence avec des arbustes d'essences locales.

20% de la surface du terrain devront être traités en espace vert, libre de toute construction et d'aire imperméabilisée.

Les espaces verts seront préférentiellement plantés d'essences bien adaptées aux conditions pédologiques et climatiques du site, afin d'en limiter l'arrosage, et l'utilisation d'engrais.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 1AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le C.O.S. est fixé à 0,40 Toutefois il ne sera pas fait application du C.O.S. pour les bâtiments publics.

CHAPITRE 6 : ZONE 2AU

**ZONE D'URBANISATION FUTURE
A LONG TERME A DOMINANTE HABITAT**

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage agricole
- les installations classées soumises à autorisation préalable,
- les dépôts de ferraille et de matériaux divers,
- l'aménagement de terrain de camping ou de parc résidentiel de loisirs,
- l'aménagement de parc d'attractions,
- l'aménagement de terrains de stationnement de caravanes ou d'habitation légère de loisir habitée ou non pour une durée supérieure à 3 mois sur un terrain nu,
- les exhaussements et les affouillements de sols
- l'ouverture et l'exploitation de carrières

ARTICLE 2AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les occupations et utilisations du sol admises devront être compatibles avec le caractère résidentiel du secteur et ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages urbains et naturels.
- Les constructions sont admises à condition qu'elles se réalisent sous forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble qui respecte les principes figurant aux orientations d'aménagement
- Les constructions sont admises à la condition qu'elles soient réalisées au moins trois ans après l'achèvement de 85 % des constructions de la zone 1AU.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

L'opération prendra accès à partir de la ruelle à Fouquerot.

A l'exception des accès desservant des constructions existantes, les accès sur voie devront avoir un minimum de 4 m de large et moins de 25 m de longueur afin de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

2- Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (y compris les services publics) puissent faire demi-tour.

ARTICLE 2AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Toute construction nécessitant une installation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

2- Assainissement

2.1- Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement lorsqu'il existe un réseau séparatif.

2.2- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, 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 les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdite.

3 - Autres réseaux (électricité, téléphone, ...)

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de télécommunication.

Les branchements privés doivent être réalisés par câbles enterrés.

ARTICLE 2AU5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE 2AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement de la voie publique pour les constructions à pignon sur rue
- soit en recul d'un minimum de 3 m par rapport à l'alignement de la voie publique pour les autres constructions

En cas de constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

ARTICLE 2AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées soit en contiguïté d'une ou plusieurs des limites séparatives, soit en retrait d'un minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives.

Les annexes d'une hauteur inférieure ou égale à 3,50 m à l'égout du toit peuvent être implantés en limites séparatives ou en retrait de 3 m minimum.

Les abris de jardin d'une hauteur inférieure ou égale à 2 m à l'égout du toit peuvent être implantés en limites séparatives ou en retrait de 1 m minimum.

En cas de constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

ARTICLE 2AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur au faîtage du bâtiment le plus haut : $L = H$.

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction en vis à vis qui ne comportent pas de baies de pièces habitables (pièces principales, cuisines) ou de pièce de travail : $L = H/2$

L : distance minimale entre les deux constructions.

H : hauteur au faîtage du bâtiment le plus haut.

Aucune implantation de bâtiments, vérandas, d'annexes, d'abris de jardin, de piscine ne pourra être réalisée dans la zone de 50 mètres de protection de la forêt.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 25% de la superficie totale du terrain, sauf pour les bâtiments d'habitation collectifs.

L'emprise au sol des annexes est limitée à 25 m².

En cas de constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux du projet jusqu'à l'égout de toit.

La hauteur des constructions et de leurs extensions est limitée à 4,70 m.

La hauteur des annexes est limitée à 3,50 mètres. Si elles sont édifiées en limite séparative, et qu'elles ne jouxtent pas un bâtiment existant, leur hauteur sera limitée à 2,5 m à l'adossement.

La hauteur des abris de jardins est limitée à 2,50 m.

Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est le niveau le plus haut.

En cas de constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

ARTICLE 2AU11 - ASPECT EXTERIEUR

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme prévoit que le projet : « 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 modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les constructions nouvelles doivent être similaires au bâti environnant par leur implantation, leur organisation et leur volume. L'accent sera mis sur la perception de la construction dans son ensemble, dans le paysage, bâti et végétal, « de loin ».

1 - L'implantation respectera le terrain naturel. Les mouvements de terre et remblais sont interdits.

Les planchers bas du rez-de-chaussée sont autorisés jusqu'à une cote de 1,20 m pris par rapport au point le plus haut du terrain naturel au droit de la construction.

2 - Les volumes seront simples, adaptés à la parcelle et devront offrir une unité d'ensemble.

3 - Les façades présenteront une composition et un traitement harmonieux :
- pour les ravalements de façades, les enduits blancs et vifs sont interdits ;

4 - Les percements sur rue : les surfaces pleines seront nettement dominantes par rapport aux vides.

5 - Les toitures :

Les pentes des toitures seront comprises entre 35° et 45°.

Toutefois, les garages accolés à l'habitation principale, les abris de jardin et les vérandas pourront avoir une pente de toiture de 10° minimum. Les garages accolés à l'habitation principale pourront avoir un toit terrasse.

La couverture des constructions doit être réalisée en tuiles plates petit moule ou d'aspect petit moule de teinte vieillie, brunie ou flammée ou dans des matériaux similaires d'aspect et de pose.

Les percements en toiture seront constitués soit par des lucarnes, soit par des châssis assis d'une largeur maximale de 2,5 m, soit par des châssis vitrés, posés et encastrés dans la couverture et situés de préférence sur le plan de toit opposé à la rue. La largeur totale d'une lucarne ne devra pas dépasser 1,20 m.

Les châssis de toit sont autorisés s'ils se situent à une distance minimale de 0,60 m au droit des limites séparatives (la distance calculée horizontalement du centre du châssis à la limite séparative) quelle que soit l'inclinaison du châssis de l'ouverture.

6 - Les vérandas :

Les vérandas sont autorisées si elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles doivent s'appuyer.

La coloration de la structure devra s'harmoniser avec les tons des menuiseries extérieures.

7 - Les abris de jardin :

Les abris de jardin doivent être en matériaux traditionnels (pierre, brique, parpaing enduit...) ou en bois.

8 - Les clôtures :

Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,80 m.

Elles seront constituées :

- soit d'un mur en pierres de taille couronnées de tuiles vieilles
- Soit d'un mur recouvert d'enduit
- soit d'un muret bas surmonté d'un grillage ou d'une lisse en bois

Les clôtures avec des poteaux en béton apparent sont interdites.

Les clôtures sur les limites séparatives auront une hauteur maximale de 1,80 m et seront principalement végétales.

En cas de constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

ARTICLE 2AU12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

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

Le stationnement est défini ci-après par fonctions :

Constructions à usage d'habitation

Pour une construction inférieure à 100 m² de surface de plancher, deux places de stationnement minimum et une place par tranche de 50m² de surface de plancher supplémentaire

La superficie à prendre en compte pour le stationnement de deux véhicules est de 25 m².

Pour chaque construction à vocation d'habitat, 1 place de stationnement visiteur doit être réalisé.

Ces places visiteurs seront réparties sur l'ensemble de l'opération projetée

Constructions à usage de bureaux ou de service (y compris les bâtiments publics) :

Une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher avec un minimum de deux places

Etablissements commerciaux : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente

Hôtels : 1 place de stationnement pour 3 chambres

.

ARTICLE 2AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations à réaliser en bordure de parcelles se feront sous forme de haies, de préférence avec des arbustes d'essences locales.

20% de la surface du terrain devront être traités en espace vert, libre de toute construction et d'aire imperméabilisée.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. est fixé à 0,40. Toutefois il ne sera pas fait application du C.O.S. pour les bâtiments publics et collectifs.

CHAPITRE 7 : ZONE A**ZONE AGRICOLE****SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES****Sont interdites:**

Toutes les occupations ou utilisations du sol à l'exception de celles indiquées à l'article 2.

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que leurs extensions et réfections à condition qu'elles soient implantées à proximité des bâtiments d'exploitation existants,
- Les constructions à usage d'abris pour animaux à usage agricole à condition de se situer à l'intérieur d'une propriété bâtie, de rester strictement réservés à cet usage et d'être implantées à plus de 50 m des constructions à usage d'habitation existantes.
- 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.

Aucune construction nouvelle ne pourra s'implanter :

- à moins de 15 m des espaces boisés classés
- à moins de 50 m des massifs boisés de plus de 100 ha

L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (haies, arbres, vergers...) identifiés au titre de l'article L.123-1.5.7° du code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques, est subordonné à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une déclaration en application de l'article R.421-23 du même code.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables ou les aires de stationnement public. Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

A l'exception des accès desservant des constructions existantes, les accès sur voie devront avoir un minimum de 4 m de large et moins de 25 m de longueur afin de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

2- Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (y compris les services publics) puissent faire demi-tour.

ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Toute construction nécessitant une installation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2- Assainissement

2.1- Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement lorsqu'il existe un réseau séparatif.

Dans les secteurs non desservis par un réseau collectif d'assainissement et actuellement non équipés, les terrains doivent s'équiper de leur propre dispositif d'assainissement, proportionné aux besoins de l'activité et conformément à la réglementation en vigueur.

2.2- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, 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 les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdite.

3 - Autres réseaux (électricité, téléphone, ...)

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de télécommunication. Les branchements privés doivent être réalisés par câbles enterrés.

ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Pour chaque construction nécessitant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour permettre l'application d'un dispositif conforme à la réglementation applicable.

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

Les constructions doivent être implantées

- a) 100 m de l'alignement en bordure des autoroutes
- b) 30 m de l'alignement en bordure des grands itinéraires
- c) 20 m de l'alignement en bordure des routes nationales
- d) 10 m de l'alignement en bordure des routes départementales
- e) 6 m de l'alignement en bordure des autres voies

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 8 m.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

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

La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à 8 m.

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux du projet jusqu'à l'égout de toit.

La hauteur des constructions principales et de leurs extensions est limitée à 8 m. Cette règle ne concerne pas les silos.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme prévoit que le projet : « 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 modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux

avoisnants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les constructions nouvelles doivent être similaires au bâti environnant par leur implantation, leur organisation et leur volume. L'accent sera mis sur la perception de la construction dans son ensemble, dans le paysage, bâti et végétal, « de loin ».

1 - L'implantation respectera le terrain naturel. Les mouvements de terre et remblais sont interdits.

2 - Les volumes seront simples, adaptés à la parcelle et devront offrir une unité d'ensemble.

3 - Les façades présenteront une composition et un traitement harmonieux :
- pour les ravalements de façades, les enduits blancs et vifs sont interdits.

4 - Les toitures :

Les pentes des toitures des constructions destinées à l'habitat seront comprises entre 35° et 45°. La couverture de ces constructions doit être réalisée en tuiles plates petit moule ou d'aspect petit moule de teinte vieillie, brunie ou flammée ou dans des matériaux similaires d'aspect et de pose.

Les bâtiments d'exploitation, les garages accolés à l'habitation principale, les abris de jardin et les vérandas pourront avoir des toitures d'une pente de 10° minimum.

La couverture des bâtiments d'exploitation pourra être réalisée en bac acier.

5 - Les clôtures :

Les clôtures avec des poteaux en béton apparent sont interdites.

En cas de constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

ARTICLE A12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

I - Espace Boisé Classé

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-5, R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

II - Obligation de planter

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Pour les espaces paysagers ou les boisements identifiés par le présent PLU en application de l'article L.123.1.5.7° du Code de l'Urbanisme les plantations supprimées seront remplacées par des plantations au moins équivalentes.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

CHAPITRE 8 : ZONE N**ZONE NATURELLE****SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES****Sont interdits :**

- Les nouvelles constructions à usage agricole,
- les constructions et installations à usage d'habitation, d'industrie, d'artisanat, de bureaux, de services, d'entrepôts, de dépôts de matériaux et d'engins de toute nature,
- les exhaussements et affouillements du sol, à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2,
- l'aménagement de terrains de camping et de caravanning ou de stationnement de caravanes,
- dans les espaces boisés classés, conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Dans le secteur NI,

- Les installations classées

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics routiers, de même que les châteaux d'eau, les postes électriques ou les stations de relèvement à condition qu'ils s'insèrent dans l'environnement.
- les exhaussements et affouillements du sol ne sont admis que s'ils sont liés aux activités agricoles, hydrauliques ou forestières et nécessaires aux constructions et installations non interdites,
- l'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (haies, arbres, vergers...) identifiés au titre de l'article L.123-1.5.7° du code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques, est subordonné à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une déclaration en application de l'article R.421-23 du même code.

Dans la zone NI, sont admis l'aménagement des aires de jeux et de détente, les équipements publics.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE

1- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables ou les aires de stationnement public. Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

2- Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (y compris les services publics) puissent faire demi-tour.

ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau potable

Toute construction nécessitant une installation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

2- Assainissement

2.1- Eaux usées

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un pré-traitement approprié, conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement lorsqu'il existe un réseau séparatif.

2.2- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, 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 les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdite.

3 - Autres réseaux (électricité, téléphone, ...)

Toute construction doit pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et de télécommunication. Les branchements privés doivent être réalisés par câbles enterrés.

ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Pour chaque construction nécessitant la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, les terrains doivent avoir une superficie suffisante pour permettre l'application d'un dispositif conforme à la réglementation applicable.

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

Les constructions doivent être implantées :

- a) 100 m de l'alignement en bordure des autoroutes
- b) 30 m de l'alignement en bordure des grands itinéraires
- c) 20 m de l'alignement en bordure des routes nationales
- d) 10 m de l'alignement en bordure des routes départementales
- e) 6 m de l'alignement en bordure des autres voies

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 8 mètres.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

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

La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à 8 m.

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux du projet jusqu'à l'égout de toit.

La hauteur des constructions est limitée à 4,70 m.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme prévoit que le projet : « 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 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 nouveaux aménagements doivent être compatibles au bâti environnant par leur implantation, leur organisation et leur volume. L'accent sera mis sur la perception de la construction dans son ensemble, dans le paysage, bâti et végétal, « de loin »..

ARTICLE N12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**I - Espace Boisé Classé**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-5, R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

II - Obligation de planter

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les plantations à réaliser en bordure de parcelles se feront sous forme de haies, sur une largeur de un à deux mètres, de préférence avec des arbustes d'essences régionales, dont la hauteur ne dépassera pas 2 m.

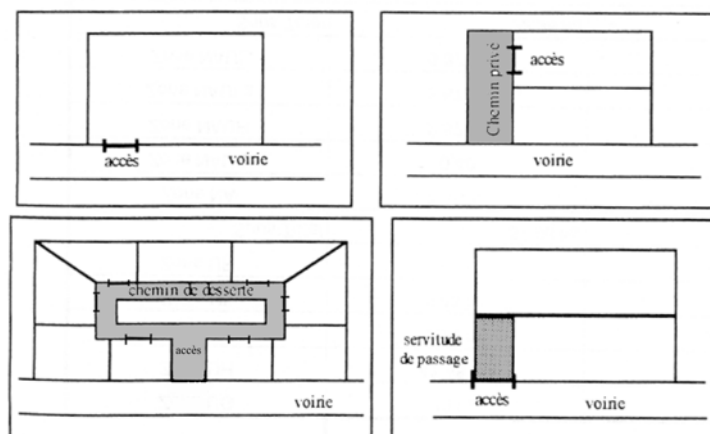
Pour les espaces paysagers ou les boisements identifiés par le présent PLU en application de l'article L.123.1.5.7° du Code de l'Urbanisme les plantations supprimées seront remplacés par des plantations au moins équivalentes.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

LEXIQUE

Accès : L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction.



Acrotère : Socle en général d'un ornement, disposé à chacune des extrémités et au sommet d'un fronton ou d'un pignon.

Activités relevant du régime agricole :

Au sens du droit civil, les activités agricoles sont celles qui correspondent à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique à caractère végétal ou animal. Il en est de même pour les activités qui constituent le prolongement de la production ou qui ont pour support l'exploitation.

La définition des activités relevant du régime de protection sociale agricole est plus étendue car elle comprend également les activités de service à l'agriculture dites "connexes".

Les activités agricoles, il s'agit :

- de la culture des végétaux sous toutes les formes : cultures céréalières, maraîchères, de champignons, florales, viticulture, arboriculture...
- des élevages pratiqués de manière intensive, extensive, hors sol, quelle qu'en soit la nature : élevages de bovins, de caprins, d'ovins, d'équidés, apiculture, aviculture...
- des activités de prolongement, c'est-à-dire de transformation, de conditionnement et de commercialisation des produits de l'exploitation ;
- des activités agro-touristiques lorsqu'elles ont pour support l'exploitation ;
- du dressage de chevaux, de l'entraînement et des haras ;
- de la conchyliculture, pisciculture, aquaculture, pêche maritime à pied professionnelle ;
- des travaux agricoles dits connexes à l'agriculture : entreprises de labourage, battage, défrichement, travaux de création, restauration et d'entretien de parcs et jardins, travaux d'amélioration foncière ;
- des travaux forestiers : travaux d'exploitation du bois (abattage, élagage...) ainsi que ceux précédant ou suivant ces opérations (débroussaillage...), travaux de reboisement.

Le seuil d'activité :

Il est différent selon la nature de l'activité exercée.

L'importance de l'activité s'apprécie par rapport à la superficie des terres mises en valeur : celle-ci doit être d'au moins une demi-superficie minimum d'installation (1/2 SMI). Cette SMI peut être différente selon les départements.

A défaut de superficie, l'importance de l'activité tient compte du temps de travail nécessaire à la conduite de l'entreprise : il est au minimum de 1 200 heures par an.

Alignement :

Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie. (La voie comporte la voirie plus les trottoirs lorsqu'ils existent).

Annexe :

Il s'agit d'un bâtiment sur le même terrain que la construction principale constituant une dépendance et détaché de la construction principale. Il est non contigu à celle-ci et n'est affecté ni à l'habitation, ni à l'activité. (Exemple : garage, abri de jardin, remise à bois, ...).

Axe de la voie :

C'est la ligne parallèle à la voie située à égale distance de ses marges extérieures.

Bardage :

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

Bâtiments d'activités :

Bâtiment servant à exercer une profession, à l'exclusion d'habitation ou d'équipement public.

Chambres d'hôtes :

Conformément à l'article L 324-3 et suivants du Code du tourisme, les chambres d'hôtes sont des chambres meublées situées chez l'habitant en vue d'accueillir des touristes, à titre onéreux, pour une ou plusieurs nuitées, assorties de prestations.

Toute personne qui offre à la location une ou plusieurs chambres d'hôtes doit en avoir préalablement fait la déclaration auprès du maire de la commune du lieu de l'habitation concernée.

Cette activité est limitée à un nombre maximal de cinq chambres pour une capacité d'accueil de quinze personnes.

Coefficient d'occupation du sol :

Le C.O.S. fixe la densité maximale de construction susceptible d'être édifiée sur un même terrain. Plus précisément, il s'agit du rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette susceptibles d'être construits par mètre carré au sol. A titre d'exemple, un C.O.S. de 0,2 signifie que l'on peut construire deux cents mètres carrés de plancher hors œuvre net pour un terrain de 1000 m².

Contiguïté (ou Mitoyenneté) :

Se dit d'un élément situé sur la limite séparative et qui est propriété commune des deux propriétaires. Par extension, se dit d'un élément situé en bordure de la limite séparative.

Cour :

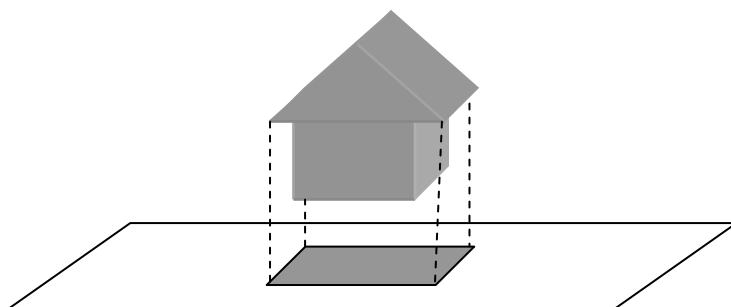
Espaces libres à l'intérieur des terrains sur lesquels les pièces d'habitation ou de travail des bâtiments qui les bordent, peuvent prendre du jour et de l'air.

Egout du toit :

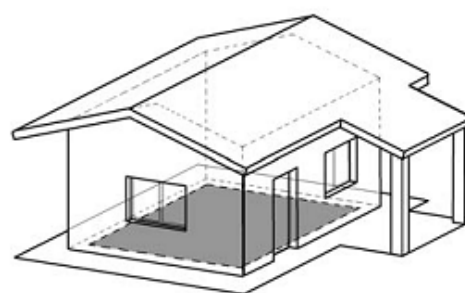
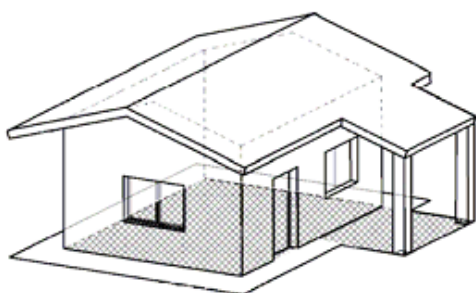
Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

Emprise au sol :

L'emprise au sol est ainsi définie comme " la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ".



Pour mesurer l'emprise au sol, les débords et surplombs doivent être pris en compte à l'exception des éléments de modénature* tels que bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien.



Contrairement à la surface de plancher, l'emprise au sol de la construction comprend l'épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris).

A titre d'exemple, une rampe d'accès extérieure constitue de l'emprise au sol. Il en va de même s'agissant du bassin d'une piscine (intérieure ou non, couverte ou non) ou encore d'un bassin de rétention. En revanche, une aire de stationnement extérieure non couverte ne constitue pas d'emprise au sol.

En ce qui concerne les terrasses de plain pied, elles ne constituent pas d'emprise au sol au sens du livre IV du code de l'urbanisme dès lors qu'aucun élément ne dépasse du niveau du sol et que par conséquent, il est impossible d'en réaliser une projection verticale.

La superficie d'une terrasse de plain pied n'entre ainsi pas en compte pour déterminer à quel type d'autorisation est soumis un projet comprenant une telle terrasse.

Les terrasses qui, sans être strictement de plain pied, ne présentent ni une surélévation significative par rapport au terrain, ni des fondations profondes doivent également être considérées comme non constitutives d'emprise au sol.

Equipements collectifs :

Ce sont des équipements publics ou privés qui assurent une fonction de service aux habitants en particulier dans les domaines administratif, sportif, culturel, médical, social et scolaire.

Faitage :

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. (voir : hauteur de construction)

Gîte rural :

La jurisprudence considère qu'il s'agit d'une location saisonnière occupée au maximum 6 mois et obligatoirement disponible pendant au moins 3 mois de l'année.

Le gîte rural remplit deux conditions cumulatives :

- Il doit être la propriété d'un agriculteur ou d'un propriétaire rural et ne peut en aucun cas être employé comme résidence secondaire exclusive ou permanente, soit du propriétaire soit du locataire.
- Il doit être classé « Gîtes de France ». Il est précisé que la qualification de « Gîtes de France » ne résulte plus d'un classement réglementaire mais est attribuée de manière autonome par l'association le Relais Départemental des « Gîtes de France ».

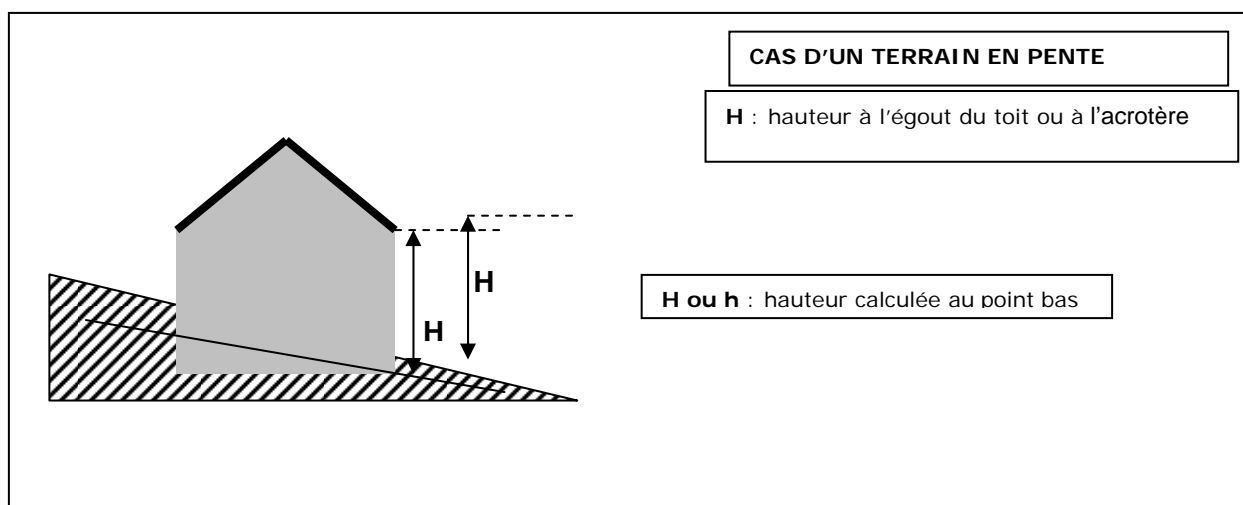
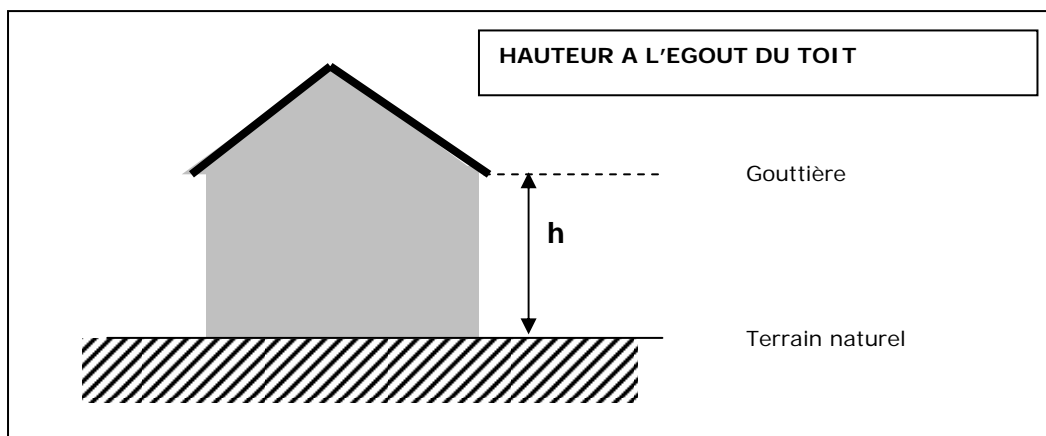
Ce type de projet est réalisable à condition que l'activité de gîte rural soit donc un accessoire ou une prolongation d'une activité agricole existante.

Habitat individuel :

L'habitat individuel se caractérise par la présence simultanée de trois critères : son architecture, sa faible superficie et l'indépendance des logements s'il en existe plusieurs dans le même bâtiment (pas de partie commune). La notion d'habitat individuel a été précisée par le Conseil d'Etat dans un arrêt du 22 Juillet 1992 « Comité de sauvegarde de Maurepas Village ».

Hauteur de construction (art.10) :

Altitude limite que doivent respecter les constructions. La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant le début des travaux, dans l'axe longitudinal de la construction jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère. Le « terrain naturel » (à partir duquel s'effectuent les calculs des distances et hauteurs mentionnées dans le règlement) doit être mesuré sur la parcelle intéressée et non sur les parcelles voisines ou sur la voie publique.



Limite séparative :

Ligne commune, séparant deux unités foncières.

Les limites « latérales », de « fond » et de « front » s'entendent dans le cas notamment d'une division en drapeau (voir schéma).

Si les notions de « latérale », « front » ou de « fond » ne sont pas mentionnées, les limites séparatives sont toutes les lignes communes séparant deux unités foncières, sans distinction.

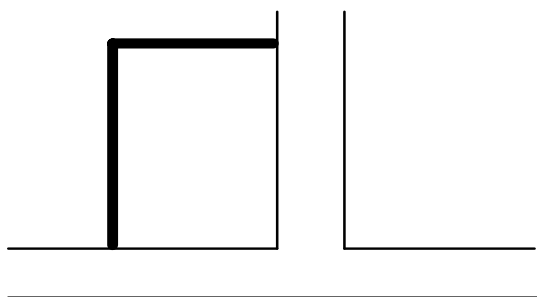
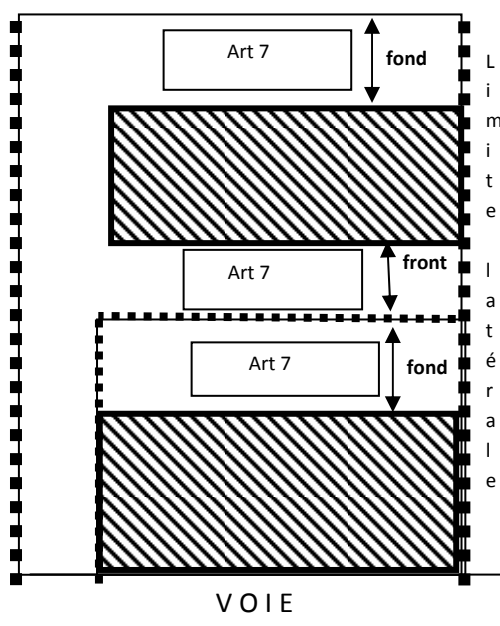


Fig 1

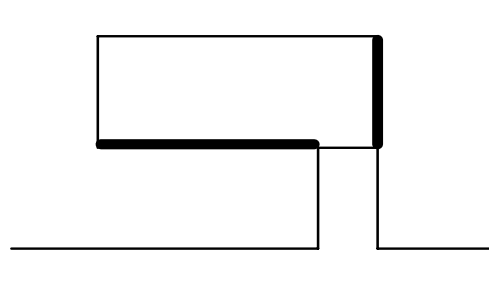


Fig 2

Sont considérées comme limites latérales celles qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite (fig. 1 et 2) soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant de légers décrochements (fig. 3 et 4).

En cas de rupture marquée dans le tracé de la limite séparative, seul le segment rejoignant l'alignement est considéré comme limite latérale (fig. 5).

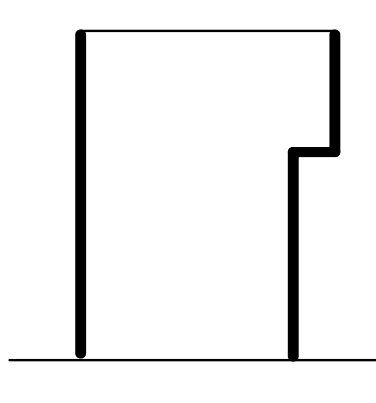


Fig 3

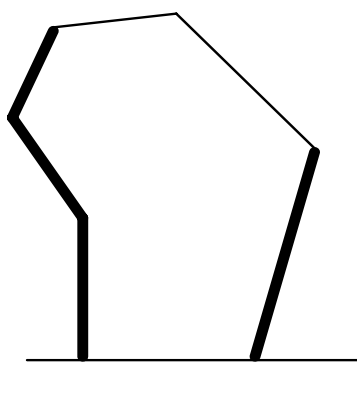


Fig 4

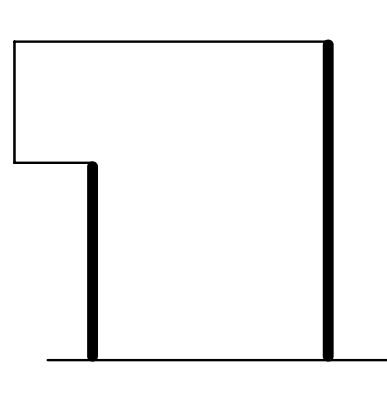


Fig 5

Si toutefois la partie du terrain dont les limites séparatives aboutissent à la voie est impropre à recevoir une construction (accès, largeur de façade insuffisante, marge de recul, etc.), les limites latérales, sont celles situées dans la partie constructible, dont le prolongement recoupe la voie (fig. 6) ou qui aboutissent à la limite de la zone constructible (fig. 7).

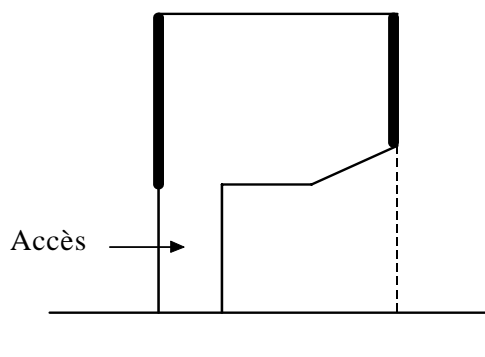


Fig 6

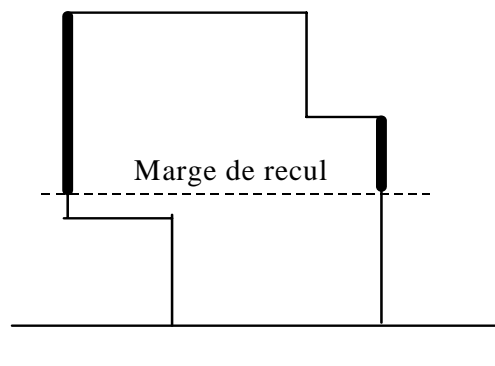


Fig 7

Modénature :

Traitement ornemental (proportions, forme, galbe) de certains éléments en relief ou en creux d'un bâtiment, et en particulier des moulures.

Mur pignon :

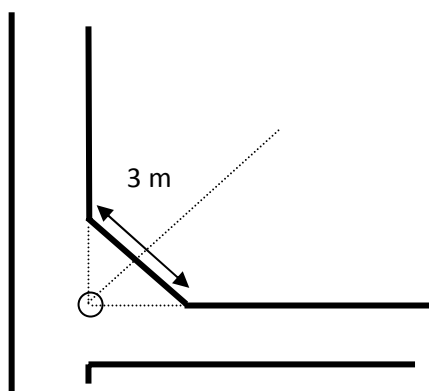
Mur extérieur réunissant les murs de façades.

Les ouvertures ne créant pas de vues

- Les ouvertures placées à plus de 1,90 m du plancher (y compris les ouvertures du toit).
- Les portes d'entrée pleines
- Les châssis fixes et verre opaque
- Les pavés de verre
- Les terrasses situées à 0,60 m maximum au dessus du terrain naturel

Pan coupé :

Le pan coupé est le mur perpendiculaire ou non à la bissectrice de l'angle formé au point d'intersection de la rencontre de deux voies.



Pan de toiture :

Surface plane de toiture.

Prospect :

C'est la distance horizontale, mesurée perpendiculairement, en chaque point d'une façade avec une autre construction en vis-à-vis, une limite de terrain ou un alignement opposé d'une voie.

Rampe :

Pente d'une voie d'accès automobile ou piétonnier. Partie haute d'un garde-corps dans un escalier.

Reconstruction à l'identique :

Conformément à l'article L 111-3 du Code de l'Urbanisme : « *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié* ». La reconstruction implique le respect des volumes, des règles de prospects (etc.), de la construction ou installation qui existait auparavant (même si les règles du PLU affectent par exemple au terrain concerné un coefficient inférieur).

Réhabilitation / Rénovation :

Réhabilitation : remise aux normes du bâtiment existant

Rénovation : restructuration, reconstruction dans les volumes existants.

Sous-sol :

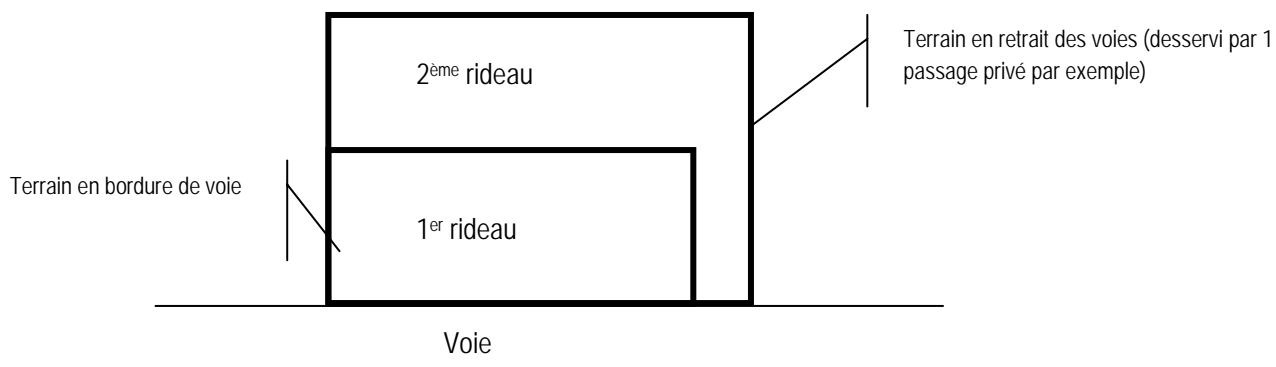
Le sous-sol est l'étage souterrain ou partiellement souterrain d'un bâtiment.

Surface de plancher

Depuis le 1er mars 2012, la "surface de plancher" définie à l'article L.112-1 du Code de l'urbanisme doit être utilisée en lieu et place de la surface de plancher hors œuvre brute (Shob) et de la surface de plancher hors œuvre nette (Shon), jugées complexes, peu représentatives de la surface des constructions et peu favorables à l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments.

« Art. R. 112-2.-La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

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

Terrains situés en bordure ou en retrait des voies :

Notion de deuxième rideau et au-delà : cas des parcelles situées en arrière du premier rideau.

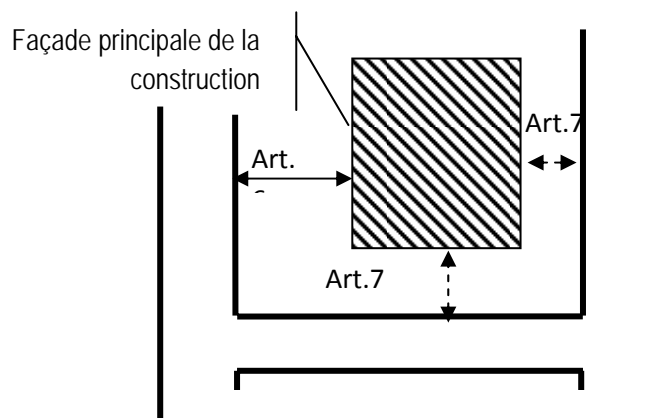
A noter que dans le cas d'un terrain n'ayant pas de façade en contact avec la voie, l'implantation à l'alignement ne s'applique pas.

Terrain situé en bordure de plusieurs voies :

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'implantation règlementée de la construction par rapport à l'alignement tient compte de la façade principale du bâtiment (ce dit de celle qui est la façade antérieure, celle vue de la voie publique de desserte de l'unité foncière, voie d'accès véhicule à la maison).

Le reste de la construction pourra respecter le minimum fixé par l'article 7 du règlement par rapport à l'alignement des autres voies.

Cette règle s'applique également par rapport aux voies privées existantes ou projetées.

**Unité foncière :**

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

Voie ou Voirie :

Ensemble des voies de communication composées de la chaussée, des accotements ou des trottoirs lorsqu'ils existent.