

Commune de Pommiers

Plan Local d'Urbanisme Dossier approuvé



Règlement

Vu pour être annexé à la délibération du 07/04/2017
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Pommiers,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 13/05/2016
APPROUVÉ LE : 07/04/2017

Etude réalisée par :

 **environnement Conseil**
Urbanisme Environnement Communication

agence Est (siège social)
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

agence Nord
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

agence Ouest
Parc d'Activités Le Long Buisson
380 rue Clément Ader - Bât. 1
27930 Le Vieil-Evreux
Tél. 02 32 32 99 12

agence Val-de-Loire
Pépinière d'Entreprises du Saumurois
Rue de la Chesnaie-Distré
49402 Saumur
Tél. 02 41 51 98 39



SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES	3
I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL.....	3
II. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	3
III. ADAPTATIONS MINEURES	4
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)	5
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	5
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	11
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI.....	17
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU).....	21
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU.....	21
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU.....	27
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)	29
TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N).....	33
ANNEXE : LEXIQUE	37

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles L. 151-8 et R. 151-27 du Code de l'Urbanisme.

I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la commune de Pommiers.

II. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est partagé en quatre catégories de zones :

1. Les zones urbaines :

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le PLU comporte une zone U définie sur l'ensemble de la ville qui correspond à un bâti mixte et hétérogène où constructions à usage d'habitation, agricole et d'activité de différentes époques coexistent.

2. Les zones à urbaniser :

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

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

3. Les zones agricoles :

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en l'application du R 151-35, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

4. Les zones naturelles et forestières

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux

naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article R. 151-35. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficients d'occupation des sols.

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

Par ailleurs, le PLU comporte des servitudes d'urbanisme particulières que sont les emplacements réservés (cf. liste des emplacements réservés sur les plans de zonage) et les protections du patrimoine bâti ou naturel (cf liste .des protection du patrimoine bâti ou naturel sur le plan de zonage).

III. ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L. 152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Rappels :

- Les clôtures, hormis les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière au titre des articles R. 421-2 et R. 421-12 du code de l'urbanisme, sont soumises à déclaration préalable.
- Les ravalements de façade sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R. 421-17-1 du code de l'urbanisme.
- Le territoire est concerné par un Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI).

Permis de démolir :

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

ARTICLE UA 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions à destination d'industrie,
- Les constructions à destination d'entrepôt,
- Les constructions à usage de commerce d'une surface supérieure à 300 m²,
- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les caravanes isolées,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferrailles,
- Les exhaussements et affouillements du sol,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et les constructions et installations qui leur sont liées.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

ARTICLE UA 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations destinées à recevoir une activité artisanale, commerciale ou industrielle sont admises à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...), ni de périmètre de protection dépassant l'unité foncière.

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins (articles 682 et suivants du code civil). Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Voirie :

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité.

Lorsqu'une de ces voies nouvelles doit être en impasse, elle doit comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour. En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée doit être réservée. L'emprise correspondante pourra faire l'objet d'une occupation temporaire.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau :

Eau potable :

- Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert.

Eau à usage non domestique :

- Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

- Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le pétitionnaire ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement :

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :

- Le raccordement au réseau de collecte est obligatoire pour toute construction qui le requiert.

- Les rejets doivent être conformes aux dispositions du règlement d'assainissement, tant en débit qu'en qualité.

- En cas de non conformité, il doit être demandé une installation de prétraitement permettant la mise en conformité des-dits rejets.

- En l'absence d'un réseau d'assainissement à proximité, une installation de traitement conforme à la législation doit être réalisée par le pétitionnaire, sur son terrain.

Eaux usées non domestiques : L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement et être conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales : En l'absence d'un réseau collectif, ou en cas de réseau insuffisant, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration, la récupération, ou l'évacuation des eaux pluviales doivent être réalisés.

- Les aménagements réalisés sur un terrain doivent :

- garantir le traitement sur la parcelle (infiltration, récupération...) et/ou l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe,

- ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement établie par les articles 640 et 641 du code civil.

- En présence d'un réseau séparatif, aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées ne doit être admis.

Autres réseaux :

- Toute opération doit prendre en compte l'enfouissement des réseaux électriques et de télécommunication ou en cas d'impossibilité la dissimulation en façade.

- Les coffrets d'alimentation en gaz, électricité, téléphone doivent être encastrés discrètement dans la façade.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Toute construction doit être implantée :

- soit à l'alignement de la voie publique, ou en limite de l'emprise publique,
- soit en prolongement de la façade existante sur une même unité foncière ou sur les parcelles contiguës,
- soit avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

En cas d'implantation en retrait, l'alignement doit être matérialisé par une clôture.

Lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies, les dispositions définies ci-dessus ne doivent être exigées que par rapport à une seule des voies. Si une des voies présentait un alignement du bâti, la limite sur laquelle doit être implantée la construction doit être celle jouxtant l'alignement bâti déjà existant, sauf en cas d'impossibilité technique.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être réalisées :

- soit en limites séparatives,
- soit à une distance d'au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 mètres, de celles-ci.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

Cet article ne s'applique pas :

- aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière,
- aux annexes et dépendances à une construction principale présentant une hauteur totale inférieure ou égale à 3 mètres dès lors qu'elles sont construites à l'arrière de la construction principale,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions à usage d'habitation non contiguës doivent être éloignées d'une distance de 4 mètres minimum. Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas de l'agrandissement et/ou reconstruction de constructions existantes. Elles doivent alors s'implanter en respectant au moins la distance séparant les constructions existantes.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit assurer la cohérence de la composition architecturale des rues.

La hauteur à l'égout de toiture des façades sur rue, mesurée à partir du sol existant avant travaux ne doit pas être supérieure à 6 mètres pour les constructions principales (R + combles) et 3 mètres pour les annexes et dépendances.

Cet article ne s'applique pas :

- aux extensions et aux réhabilitations des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur totale de toute extension ne doit pas excéder la totale de la construction existante,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout matériau destiné à être recouvert ne doit pas être laissé à nu.

En cas de sous-sols, celui-ci doit être enterré d'au moins 2/3.

Toutes les annexes et dépendances doivent présenter une unité d'aspect avec la constructions principale.

Les fermetures ainsi que les menuiseries extérieures doivent être teintées, de préférence, de couleur blanc cassé, gris clair, vert foncé ou brun, ou encore laissée ton bois naturel ; à l'exclusion de toute teinte criarde.

Les constructions projetées doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage urbain.

Les façades et clôtures traditionnelles doivent être préservées.

Clôture sur rue :

- elle doivent composées d'un mur-bahut d'une hauteur de 1 mètre maximum surmonté de dispositif à barreaudage vertical ou d'un mur plein et être d'une hauteur maximale de 2 mètres,

Clôture sur limites séparatives :

- elle doivent composées d'un grillage, d'un mur-bahut d'une hauteur de 1 mètre maximum surmonté de dispositif à barreaudage vertical ou d'un mur plein et être d'une hauteur maximale de 2 mètres,

Toitures

- Les toitures terrasses donnant sur la rue sont interdites en centre ancien.
- Les toitures des corps principaux des constructions nouvelles doivent être à pentes comprises entre 40° et 55°
- Pour les annexes et dépendances, la pente peut être ramenée à 25°.
- Les toitures doivent présenter l'aspect de la tuile plate, mécanique ou de l'ardoise.
- Les chiens assis et les lucarnes rampantes sont interdits.

- Les capteurs solaires sont admis à condition de présenter une forme rectangulaire et d'être intégrés à la toiture.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré sur la parcelle.

En particulier, il est exigé :

Pour les constructions neuves à usage d'habitation :

- Pour les immeubles collectifs, au moins 1 place par logement. Les parkings peuvent être intégrés dans les volumes bâtis.

- Pour les logements individuels, 2 places de stationnement y compris le garage.

Les logements aidés ne seront pas soumis à ces règles, 1 seule place est exigée.

Pour les établissements commerciaux, artisanaux, les activités de services et les activités diverses :

- Une place de stationnement pour 40 m² de la surface de plancher de la construction.

Tout immeuble d'habitation équipé de places de stationnement individuelles couvertes doit prévoir le stationnement sécurisé des vélos, à raison d'un vélo minimum par logement.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement doivent être créées.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

N'est pas règlementé

ARTICLE UA 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas règlementé.

ARTICLE UA 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans les projets de construction d'immeubles ou de rénovation d'immeubles, une paroi collective doit être prévue.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Rappels :

- Les clôtures, hormis les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière au titre des articles R. 421-2 et R. 421-12 du code de l'urbanisme, sont soumises à déclaration préalable.
- Les ravalements de façade sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R. 421-17-1 du code de l'urbanisme.
- Le territoire est concerné par un Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI).

Permis de démolir :

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

ARTICLE UB 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions à destination d'industrie,
- Les constructions à destination d'entrepôt,
- Les constructions à usage de commerce d'une surface supérieure à 300 m²,
- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les caravanes isolées,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferrailles,
- Les exhaussements et affouillements du sol,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et les constructions et installations qui leur sont liées.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

ARTICLE UB 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations destinées à recevoir une activité artisanale, commerciale ou industrielle sont admises à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...), ni de périmètre de protection dépassant l'unité foncière.

Tout aménagement sur les constructions ou sites identifiés au titre de l'article L. 151-16 du Code de l'Urbanisme doit faire l'objet d'un accord préalable du Maire.

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins (articles 682 et suivants du code civil). Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Voirie :

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité.

Lorsqu'une de ces voies nouvelles doit être en impasse, elle doit comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour. En

outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée doit être réservée. L'emprise correspondante pourra faire l'objet d'une occupation temporaire.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau :

Eau potable :

- Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert.

Eau à usage non domestique :

- Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

- Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le pétitionnaire ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement :

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :

- Le raccordement au réseau de collecte est obligatoire pour toute construction qui le requiert.

- Les rejets doivent être conformes aux dispositions du règlement d'assainissement, tant en débit qu'en qualité.

- En cas de non conformité, il doit être demandé une installation de prétraitement permettant la mise en conformité des-dits rejets.

- En l'absence d'un réseau d'assainissement à proximité, une installation de traitement conforme à la législation doit être réalisée par le pétitionnaire, sur son terrain.

Eaux usées non domestiques : L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement et être conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales : En l'absence d'un réseau collectif, ou en cas de réseau insuffisant, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration, la récupération, ou l'évacuation des eaux pluviales doivent être réalisés.

- Les aménagements réalisés sur un terrain doivent :

- garantir le traitement sur la parcelle (infiltration, récupération...) et/ou l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe,
- ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement établie par les articles 640 et 641 du code civil.

- En présence d'un réseau séparatif, aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées ne doit être admis.

Autres réseaux :

- Toute opération doit prendre en compte l'enfouissement des réseaux électriques et de télécommunication ou en cas d'impossibilité la dissimulation en façade.

- Les coffrets d'alimentation en gaz, électricité, téléphone doivent être encastrés discrètement dans la façade.

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Toute construction doit être implantée avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être réalisées :

- soit en limites séparatives,
- soit à une distance d'au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 mètres, de celles-ci.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

Cet article ne s'applique pas :

- aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière,
- aux annexes et dépendances à une construction principale présentant une hauteur totale inférieure ou égale à 3 mètres dès lors qu'elles sont construites à l'arrière de la construction principale,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions à usage d'habitation non contiguës doivent être éloignées d'une distance de 4 mètres minimum. Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas de l'agrandissement et/ou reconstruction de constructions existantes. Elles doivent alors s'implanter en respectant au moins la distance séparant les constructions existantes.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne doit pas dépasser 60%.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit assurer la cohérence de la composition architecturale des rues.

La hauteur à l'égout de toiture des façades sur rue, mesurée à partir du sol existant avant travaux ne doit pas être supérieure à 6 mètres pour les constructions principales (R + combles) et 3 mètres pour les annexes et dépendances.

Cet article ne s'applique pas :

- aux extensions et aux réhabilitations des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur totale de toute extension ne doit pas excéder la totale de la construction existante,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout matériau destiné à être recouvert ne doit pas être laissé à nu.

En cas de sous-sols, celui-ci doit être enterré d'au moins 2/3.

Toutes les annexes et dépendances doivent présenter une unité d'aspect avec la constructions principale.

Les fermetures ainsi que les menuiseries extérieures doivent être teintées, de préférence, de couleur blanc cassé, gris clair, vert foncé ou brun, ou encore laissée ton bois naturel ; à l'exclusion de toute teinte criarde.

Les constructions projetées doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage urbain.

Clôture:

- Elles doivent composées d'un grillage, d'un mur-bahut d'une hauteur de 1 mètre maximum surmonté de dispositif à barreaudage vertical ou d'un mur plein et être d'une hauteur maximale de 2 mètres,

Toitures

- En dehors des toits-terrasses qui sont admis, les toitures des corps principaux des constructions nouvelles doivent être à pentes comprises entre 40° et 55°
- Pour les annexes et dépendances, la pente peut être ramenée à 25°.
- Les toitures doivent présenter l'aspect de la tuile plate, mécanique ou de l'ardoise.
- Les chiens assis et les lucarnes rampantes sont interdits.
- Les capteurs solaires sont admis à condition de présenter une forme rectangulaire et d'être intégrés à la toiture.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré sur la parcelle.

En particulier, il est exigé :

Pour les constructions neuves à usage d'habitation :

- Pour les immeubles collectifs, au moins 1 place par logement. Les parkings peuvent être intégrés dans les volumes bâtis.

- Pour les logements individuels, 2 places de stationnement y compris le garage.

Les logements aidés ne seront pas soumis à ces règles, 1 seule place est exigée.

Pour les établissements commerciaux, artisanaux, les activités de services et les activités diverses :

- Une place de stationnement pour 40 m² de la surface de plancher de la construction.

Tout immeuble d'habitation équipé de places de stationnement individuelles couvertes doit prévoir le stationnement sécurisé des vélos, à raison d'un vélo minimum par logement.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement doivent être créées.

Au moins 10% de l'unité foncière doit être réservé aux espaces verts.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

N'est pas règlementé

ARTICLE UB 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas réglementé.

ARTICLE UB 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans les projets de construction d'immeubles ou de rénovation d'immeubles, une paroi collective doit être prévue.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

Rappels :

- Les clôtures, hormis les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière au titre des articles R. 421-2 et R. 421-12 du code de l'urbanisme, sont soumises à déclaration préalable.
- Les ravalements de façade sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R. 421-17-1 du code de l'urbanisme.
- Le territoire est concerné par un Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI).

Permis de démolir :

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

ARTICLE UI 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les opérations d'aménagement d'ensemble et les constructions groupées à usage d'habitation
- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés
- Les terrains de caravanes
- Les terrains de camping
- Les carrières
- Les habitations légères de loisirs

ARTICLE UI 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations à destination d'habitation individuelle à condition d'être destinées au logement des personnes dont la présence est strictement nécessaire à la surveillance et au fonctionnement des établissements autorisés.

ARTICLE UI 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

Les terrains doivent disposer d'un accès privatif adapté à la circulation des véhicules automobiles Poids Lourds, d'une largeur de 4 mètres minimum sur la voie publique ou privée commune, pour pouvoir faire l'objet des modes d'occupation du sol prévus. Toute construction doit donner directement sur une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Voirie :

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité.

Lorsqu'une de ces voies nouvelles doit être en impasse, elle doit comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour. En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée doit être réservée. L'emprise correspondante pourra faire l'objet d'une occupation temporaire.

ARTICLE UI 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau :

Eau potable :

- Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert.

Eau à usage non domestique :

- Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.
- Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le pétitionnaire ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement :

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :

- Le raccordement au réseau de collecte est obligatoire pour toute construction qui le requiert.
- Les rejets doivent être conformes aux dispositions du règlement d'assainissement, tant en débit qu'en qualité.
- En cas de non conformité, il doit être demandé une installation de prétraitement permettant la mise en conformité des-dits rejets.
- En l'absence d'un réseau d'assainissement à proximité, une installation de traitement conforme à la législation doit être réalisée par le pétitionnaire, sur son terrain.

Eaux résiduaires industrielles : les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales feront l'objet d'un épandage souterrain.

Pour les parkings de plus de 30 places le stockage et le pré traitement doit être obligatoire

ARTICLE UI 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

ARTICLE UI 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée à une distance des limites d'emprise des voies publiques ou privées d'un minimum de 10 mètres.

Cet article ne s'applique pas :

- aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UI 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 6 mètres.

Cet article ne s'applique pas :

- aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UI 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les bâtiments non jointifs construits sur une même propriété doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 6 mètres.

ARTICLE UI 9 : EMPRISE AU SOL

La surface bâtie au sol ne pourra excéder 70 % de la surface du terrain.

ARTICLE UI 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à l'égout du toit ne doit pas excéder une hauteur totale de 10 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.

Cet article ne s'applique pas :

- aux extensions et aux réhabilitations des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur totale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur totale de la construction existante,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UI 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout matériau destiné à être recouvert ne doit pas être laissé à nu.

Les constructions projetées doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage urbain.

Clôture sur rue :

- elle doivent composées d'un mur-bahut d'une hauteur de 1 mètre maximum surmonté de dispositif à barreaudage vertical ou d'un mur plein et être d'une hauteur maximale de 2 mètres,

Clôture sur limites séparatives :

- elle doivent composées d'un grillage, d'un mur-bahut d'une hauteur de 1 mètre maximum surmonté de dispositif à barreaudage vertical ou d'un mur plein et être d'une hauteur maximale de 2 mètres,

Pour les habitations :

En cas de sous-sols, celui-ci doit être enterré d'au moins 2/3.

Toutes les annexes et dépendances doivent présenter une unité d'aspect avec la constructions principale.

Les fermetures ainsi que les menuiseries extérieures doivent être teintées, de préférence, de couleur blanc cassé, gris clair, vert foncé ou brun, ou encore laissée ton bois naturel ; à l'exclusion de toute teinte criarde.

ARTICLE UI 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré sur la parcelle.

En particulier, il est exigé :

Pour les constructions neuves à usage d'habitation :

- Pour les immeubles collectifs, au moins 1 place par logement. Les parkings peuvent être intégrés dans les volumes bâtis.
 - Pour les logements individuels, 2 places de stationnement y compris le garage.
- Les logements aidés ne seront pas soumis à ces règles, 1 seule place est exigée.

Pour les établissements commerciaux, artisanaux, les activités de services et les activités diverses :

- Une place de stationnement pour 40 m² de la surface de plancher de la construction.

Tout immeuble d'habitation équipé de places de stationnement individuelles couvertes doit prévoir le stationnement sécurisé des vélos, à raison d'un vélo minimum par logement.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UI 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

15% de la surface des parcelles doivent être prévus en espaces verts d'accompagnement, à raison au minimum d'un arbre à hautes tiges par tranche de 150 mètres² libre de toute construction.

Article UI 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

N'est pas réglementé

ARTICLE UI 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas réglementé.

ARTICLE UI 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas réglementé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU

Rappels :

- Les clôtures, hormis les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière au titre des articles R. 421-2 et R. 421-12 du code de l'urbanisme, sont soumises à déclaration préalable.
- Les ravalements de façade sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R. 421-17-1 du code de l'urbanisme.
- Le territoire est concerné par un Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI).

Permis de démolir :

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

ARTICLE 1 AU 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions à destination d'industrie,
- Les constructions à destination d'entrepôt,
- Les constructions à usage de commerce d'une surface supérieure à 300 m²,
- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Les caravanes isolées,
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- Les dépôts de véhicules, de déchets, de ferrailles,
- Les exhaussements et affouillements du sol,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et les constructions et installations qui leur sont liées.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

ARTICLE 1 AU 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol sont admises à condition :

- qu'elles soient autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation définies (toutefois, plusieurs phases de réalisation sont possibles),
- que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés, des terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone,
- que les équipements publics nécessaires à l'opération soient réalisés ou programmés.

Les constructions et installations à destinées à recevoir une activité artisanale ou commerciale, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...), ni de périmètre de protection dépassant l'unité foncière.

ARTICLE 1AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins (articles 682 et suivants du code civil). Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Voirie :

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques qui correspondent à la circulation prévisible ainsi qu'à la circulation des véhicules de sécurité.

Lorsqu'une de ces voies nouvelles doit être en impasse, elle doit comporter dans sa partie terminale, un espace permettant aux véhicules privés et à ceux des services publics, de faire aisément demi-tour. En outre, la possibilité de prolonger cette voie au-delà de la partie lotie aménagée doit être réservée. L'emprise correspondante pourra faire l'objet d'une occupation temporaire.

ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau :

Eau potable :

- Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui le requiert.

Eau à usage non domestique :

- Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

- Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grandes consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le pétitionnaire ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

Assainissement :

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) :

- Le raccordement au réseau de collecte est obligatoire pour toute construction qui le requiert.

- Les rejets doivent être conformes aux dispositions du règlement d'assainissement, tant en débit qu'en qualité.

- En cas de non conformité, il doit être demandé une installation de prétraitement permettant la mise en conformité des-dits rejets.

- En l'absence d'un réseau d'assainissement à proximité, une installation de traitement conforme à la législation doit être réalisée par le pétitionnaire, sur son terrain.

Eaux usées non domestiques : L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement et être conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales : En l'absence d'un réseau collectif, ou en cas de réseau insuffisant, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration, la récupération, ou l'évacuation des eaux pluviales doivent être réalisés.

- Les aménagements réalisés sur un terrain doivent :

- garantir le traitement sur la parcelle (infiltration, récupération...) et/ou l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe,
- ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement établie par les articles 640 et 641 du code civil.

- En présence d'un réseau séparatif, aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées ne doit être admis.

Autres réseaux :

- Toute opération doit prendre en compte l'enfouissement des réseaux électriques et de télécommunication ou en cas d'impossibilité la dissimulation en façade.
- Les coffrets d'alimentation en gaz, électricité, téléphone doivent être encastrés discrètement dans la façade.

ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée avec un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être réalisées :

- soit en limites séparatives,
- soit à une distance d'au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 mètres, de celles-ci.

Dans le cas de lotissement ou permis devant faire l'objet de division en propriété ou en jouissance, les règles édictées s'appliquent à chaque parcelle ainsi divisée.

Cet article ne s'applique pas :

- aux annexes et dépendances à une construction principale présentant une hauteur totale inférieure ou égale à 3 mètres dès lors qu'elles sont construites à l'arrière de la construction principale,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Les constructions à usage d'habitation non contiguës doivent être éloignées d'une distance de 4 mètres minimum. Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées dans le cas de l'agrandissement et/ou reconstruction de constructions existantes. Elles doivent alors s'implanter en respectant au moins la distance séparant les constructions existantes.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne doit pas dépasser 60%.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions doit assurer la cohérence de la composition architecturale des rues.

La hauteur à l'égout de toiture des façades sur rue, mesurée à partir du sol existant avant travaux ne doit pas être supérieure à 6 mètres pour les constructions principales (R + combles) et 3 mètres pour les annexes et dépendances.

Cet article ne s'applique pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout matériau destiné à être recouvert ne doit pas être laissé à nu.

En cas de sous-sols, celui-ci doit être enterré d'au moins 2/3.

Toutes les annexes et dépendances doivent présenter une unité d'aspect avec la constructions principale.

Les fermetures ainsi que les menuiseries extérieures doivent être teintées, de préférence, de couleur blanc cassé, gris clair, vert foncé ou brun, ou encore laissée ton bois naturel ; à l'exclusion de toute teinte criarde.

Les constructions projetées doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage urbain.

Clôture sur rue :

- elle doivent composées d'un mur-bahut d'une hauteur de 1 mètre maximum surmonté de dispositif à barreaudage vertical ou d'un mur plein et être d'une hauteur maximale de 2 mètres,

Clôture sur limites séparatives :

- elle doivent composées d'un grillage, d'un mur-bahut d'une hauteur de 1 mètre maximum surmonté de dispositif à barreaudage vertical ou d'un mur plein et être d'une hauteur maximale de 2 mètres,

Toitures

- En dehors des toits-terrasses qui sont admis, les toitures des corps principaux des constructions nouvelles doivent être à pentes comprises entre 40° et 55°
- Pour les annexes et dépendances, la pente peut être ramenée à 25°.
- Les toitures doivent présenter l'aspect de la tuile plate, mécanique ou de l'ardoise.
- Les chiens assis et les lucarnes rampantes sont interdits.
- Les capteurs solaires sont admis à condition de présenter une forme rectangulaire et d'être intégrés à la toiture.

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré sur la parcelle.

En particulier, il est exigé :

Pour les constructions neuves à usage d'habitation :

- Pour les immeubles collectifs, au moins 1 place par logement. Les parkings peuvent être intégrés dans les volumes bâtis.
 - Pour les logements individuels, 2 places de stationnement y compris le garage.
- Les logements aidés ne seront pas soumis à ces règles.

Pour les établissements commerciaux, artisanaux, les activités de services et les activités diverses :

- Une place de stationnement pour 40 m² de la surface de plancher de la construction.

Tout immeuble d'habitation équipé de places de stationnement individuelles couvertes doit prévoir le stationnement sécurisé des vélos, à raison d'un vélo minimum par logement.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement doivent être créées.

Au moins 10% de l'unité foncière doit être réservé aux espaces verts.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 1AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

N'est pas règlementé

ARTICLE 1AU 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas règlementé.

ARTICLE 1AU 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans les projets de construction d'immeubles ou de rénovation d'immeubles, une paroi collective doit être prévue.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU

Rappels :

- Les clôtures, hormis les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière au titre des articles R. 421-2 et R. 421-12 du code de l'urbanisme, sont soumises à déclaration préalable.
- Les ravalements de façade sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R. 421-17-1 du code de l'urbanisme.
- Le territoire est concerné par un Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI).

Permis de démolir :

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

ARTICLE 2 AU 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toute construction est interdite à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2 AU 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2 AU 3 : ACCES ET VOIRIE

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2 AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2 AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2 AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée :

- soit à l'alignement de la voie publique, ou en limite de l'emprise publique,
- soit à 3 mètres au moins de la limite d'emprise du domaine public.

ARTICLE 2 AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être édifiée, soit en limites séparatives, soit à une distance d'au moins 3 m des limites séparatives.

ARTICLE 2 AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2 AU 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2 AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2 AU 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2 AU 12 : STATIONNEMENT

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2 AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

N'est pas réglementé.

Article 2 AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

N'est pas règlementé

ARTICLE 2 AU 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas réglementé.

ARTICLE 2 AU 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas réglementé.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

Rappels :

- Les clôtures, hormis les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière au titre des articles R. 421-2 et R. 421-12 du code de l'urbanisme, sont soumises à déclaration préalable.
- Les ravalements de façade sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R. 421-17-1 du code de l'urbanisme.
- Le territoire est concerné par un Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI).

Permis de démolir :

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- Les constructions de toute nature qui ne sont pas liées aux activités agricoles
- Les opérations d'aménagement d'ensemble
- Les installations classées, sauf celles nécessaires à l'activité agricole
- Le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés
- Les carrières
- Les défrichements dans les espaces boisés classés

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

- Les constructions et installations à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.

Les constructions destinées :

- à l'habitation et leurs annexes et dépendances nécessaires à l'exploitation agricole, à condition que l'activité sur le site justifie la présence permanente de l'exploitant ou du personnel, et que la localisation soit strictement indispensable au bon fonctionnement de l'activité agricole. Ces constructions doivent être autorisées uniquement si elles sont édifiées simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant les activités admises dans la zone,

- à l'agrotourisme ou au commerce à condition d'être le prolongement de l'exploitation agricole et d'en demeurer l'accessoire.

- Les terrains aménagés de camping et caravanage, d'habitation légère de loisirs type « Camping à la ferme » déclarés en mairie.

- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol admises dans la zone.

- Les changements d'usage des bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du PLU, sous réserve de la compatibilité du changement d'usage avec l'activité agricole ; et d'être dans le prolongement de l'acte de production agricole, ayant pour support l'exploitation agricole et en demeurant l'accessoire.

- Les constructions et installations à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins (articles 682 et suivants du code civil). -

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

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau :

Eau potable : Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable, s'il existe.

A défaut de desserte par le réseau public, l'alimentation par puits ou forage est admise, sous réserve du respect des règlements en vigueur.

Assainissement :

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : L'assainissement individuel est admis et doit être conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Eaux usées non domestiques : L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement et être conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales : En l'absence d'un réseau collectif, ou en cas de réseau insuffisant, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration, la récupération, ou l'évacuation des eaux pluviales doivent être réalisés.

- Les aménagements réalisés sur un terrain doivent :

- garantir le traitement sur la parcelle (infiltration, récupération...) et/ou l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe,
- ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement établie par les articles 640 et 641 du code civil.

- Les eaux pluviales doivent être traitées si besoin avant leur rejet dans le milieu naturel.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 10 m de l'emprise des voies.

Cet article ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux installations des services publics de secours et d'exploitation,
- aux supports d'installations nécessaires aux réseaux,
- aux adaptations, réfections et extensions des constructions existantes dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière.

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul au moins égal à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Cet article ne s'applique pas :

- aux prolongements de façade des constructions existantes ne respectant pas ces règles, dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation de l'existant au vu de la forme urbaine et de la sécurité routière,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Entre deux constructions non contiguës doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au moins égale à 10 mètres.

Cet article ne s'applique pas :

- aux extensions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur totale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur totale de la construction existante,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

N'est pas réglementé.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra excéder 10 m mesurés du sol naturel à l'égout du toit. Cette hauteur est limitée à 6 mètres pour les habitations.

Cet article ne s'applique pas :

- aux extensions des constructions existantes ne respectant pas les normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur totale de toute extension ne doit pas excéder la hauteur totale de la construction existante,
- à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

Par son aspect extérieur, la construction ne doit pas 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 A 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au Plan, sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme. Dans ces espaces, toute coupe ou abattage d'arbres doit être subordonné à une autorisation délivrée par le Maire.

Afin d'atténuer l'impact des constructions nouvelles dans le paysage, des plantations d'accompagnement doivent être créées, à raison d'un arbre à haute tige pour 100 m².

Article A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

N'est pas règlementé

ARTICLE A 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas règlementé.

ARTICLE A 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas règlementé.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

Rappels :

- Les clôtures, hormis les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière au titre des articles R. 421-2 et R. 421-12 du code de l'urbanisme, sont soumises à déclaration préalable.
- Les ravalements de façade sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R. 421-17-1 du code de l'urbanisme.
- Le territoire est concerné par un Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI).

Permis de démolir :

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations des sols sauf celles mentionnées à l'article N 2 sont interdites ; et notamment les dépôts de véhicules, de déchets, de ferrailles.

Sont notamment interdit :

- tout ouvrage portant atteinte aux milieux humides, aux milieux forestiers et à leur alimentation.
- toute utilisation du sol allant à l'encontre de la protection des milieux humides et non adaptée à la gestion de ces milieux, et notamment les exhaussements, affouillements, remblais, drainages.

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

Les constructions et installations sont admises à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Tout aménagement sur les constructions ou sites identifiés au titre de l'article L. 151-16 du Code de l'Urbanisme doit faire l'objet d'un accord préalable du Maire.

Dans le secteur Ne :

- Les constructions et installations à condition d'être liées à l'exploitation du captage d'eau potable

Dans le secteur Nh :

- l'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes ;

Dans le secteur Ni :

- Les constructions et installations à condition d'être liées à une activité de loisirs en lien avec la mise en valeur des étangs,
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de la base nautique.

Dans le secteur Nj :

- Les abris de jardins dans la limite de 20 m²

Dans le secteur Nt :

- Les constructions et installations à condition d'être liées à une activité de loisirs en lien avec la mise en valeur des étangs ;
- Les constructions et installations à condition d'être liées à une activité touristique d'intérêt communautaire.

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins (articles 682 et suivants du code civil). -

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

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau :

Eau potable : Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

Assainissement :

Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères) : En l'absence d'un réseau collectif public, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement non-collectif conforme à la réglementation en vigueur et adapté à la nature du sol.

Eaux usées non domestiques : L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être subordonnée à un pré-traitement et être conforme au règlement en vigueur.

Eaux pluviales : En l'absence d'un réseau collectif, ou en cas de réseau insuffisant, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration, la récupération, ou l'évacuation des eaux pluviales doivent être réalisés.

- Les aménagements réalisés sur un terrain doivent :
 - garantir le traitement sur la parcelle (infiltration, récupération...) et/ou l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe,
 - ne pas aggraver la servitude naturelle d'écoulement établie par les articles 640 et 641 du code civil.
- En présence d'un réseau séparatif, aucun rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif d'eaux usées ne doit être admis.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

N'est pas réglementé.

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

Toute construction doit être implantée à au moins 5 mètres des voies et emprises publiques.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions doivent être implantés à une distance d'au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, avec un minimum de 3 mètres, des limites séparatives.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

N'est pas réglementé.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Dans le secteur Nh :

- l'emprise au sol totale est limitée à 10% ;

Dans le secteur Ni :

- Les constructions et installations liées à une activité de loisirs en lien avec la mise en valeur des étangs sont limitées à 30 m²;

Dans le secteur Nj :

Les constructions et installations sont limitées à 20 m².

Dans le secteur Nt :

- Les constructions et installations liées à une activité de loisirs en lien avec la mise en valeur des étangs sont limitées à 30 m²;

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Nh, la hauteur des constructions ne doit pas excéder la hauteur des constructions existantes.

Dans les secteurs Ni, Nj, Nt, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 3,5 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.

La hauteur des constructions et installations à condition d'être liées à une activité touristique d'intérêt communautaire dans le secteur Nt n'est pas réglementée.

Cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Par son aspect extérieur, la construction ne doit pas 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 N 12 : STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au Plan, sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme. Dans ces espaces, toute coupe ou abattage d'arbres doit être subordonné à une autorisation délivrée par le Maire.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100 m².

Article N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

N'est pas règlementé

ARTICLE N 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

N'est pas réglementé.

ARTICLE N 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

N'est pas réglementé.

ANNEXE : Lexique

Accès : Passage desservant, à partir d'une voie publique ou privée, une unité foncière unique dont il fait partie.

Alignement : Détermination de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines, fixée par l'autorité administrative.

Annexe : Bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale et qui répond aux conditions cumulatives ci-après :

- une construction non affectée à l'habitation ou à l'activité, à usage de garage, abri de jardin, abri à vélo,...
- une construction non contiguë à une construction principale.

Constructions contiguës : Constructions accolées ou reliées par un même élément de volume.

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

Dépendance : Bâtiment annexe d'un bâtiment principal contigu à ce dernier.

Division de propriété : Sont considérées comme terrains issus de division, les propriétés résultant du morcellement d'une unité foncière plus importante, dans la mesure où elles ont une existence de moins de 10 ans.

Equipements collectifs : Les équipements collectifs comprennent l'ensemble des constructions et installations assurant un service public d'intérêt général tels que les établissements d'enseignements, les installations sportives non commerciales, les établissements de santé : clinique, hôpital, maison de retraite, etc...

Emprise au sol : Surface couverte par la projection verticale de l'ensemble de la construction sur le sol, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.

Extension : Augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

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

Hauteur totale d'une construction : Dimension verticale limite que doivent respecter les constructions, elle est exprimée en mètre.

La hauteur totale des constructions est mesurée du point le plus bas du terrain naturel, au droit du polygone d'implantation, au point le plus haut de la construction, cheminées et ouvrages techniques exclus.

Hauteur de façade d'une construction : La hauteur de façade des constructions est mesurée du point le plus bas du terrain naturel, au droit du polygone d'implantation, à l'égout de toit ou à l'acrotère d'un toit terrasse.

Limite séparative : Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine. Il peut soit s'agir d'une limite latérale (limite aboutissant aux voies), soit d'une limite de fond de parcelle.

Marge de recul ou de retrait sur l'alignement : Retrait, parallèle à l'alignement, imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une

prescription du présent règlement. Sa largeur se mesure à partir de l'alignement (actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan) ou pour les voies privées de la limite en tenant lieu.

Surface de plancher : 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. (Art. R. 112-2 du Code de l'Urbanisme)

Terrain naturel : Etat du sol avant tous travaux d'aménagement.

Unité foncière : Ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou une même indivision et formant une unité foncière indépendante.

Voirie : Voie de circulation avec ses dépendances (accotement, fossé...).