

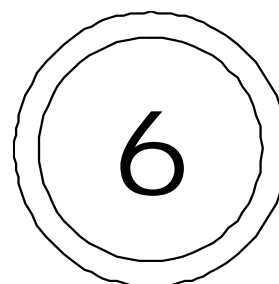
PLAN LOCAL D'URBANISME DE VRY



Règlement

APPROBATION DU P.L.U. PAR D.C.M.
DU : 28 avril 2017

***Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal du 28 avril 2017.
Le Maire***



Atelier A4 architecture et urbanisme durables
Noëlle VIX-CHARPENTIER architecte D.P.L.G.
8, rue du Chanoine Collin – 57000 Metz
Tél: 03 87 76 02 32 – Fax: 03 87 74 82 31
Web : www.atelier-a4.fr – E-mail : nvc@atelier-a4.fr

Metis Ingénierie
Christelle STUPKA – sociologue
5 rue du Moulin – 57320 EBERSVILLER
Tel : 06 13 83 44 32 – christellestupka@gmail.com

REGLEMENT P.L.U.*Date de référence : 22 mars 2017***SOMMAIRE**

	Pages
I - DISPOSITIONS GENERALES	
Article 1. Champ d'application territorial du plan	p.3
Article 2. Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	p.3
Article 3. Division du territoire en zones	p.6
Article 4. Adaptations mineures	p.8
Article 5. Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux	p.8
Article 6. Sites Archéologiques	p.9
II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	
Dispositions applicables à la zone U	p.11
III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	
Dispositions applicables à la zone 1AU	p.27
IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	
Dispositions applicables à la zone A	p.41
V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	
Dispositions applicables à la zone N	p.49
ANNEXES	p.56
LEXIQUE	p.61

I

DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de VRY délimité sur le plan N° 4a secteur Gondreville (Nord du ban) à l'échelle de 1/5 000^e, sur le plan N° 4b secteur Vry (Sud du ban) à l'échelle de 1/5 000^e et sur le plan N° 5 secteurs urbanisés à l'échelle de 1/2 000^e.

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

1. Les dispositions des articles du présent règlement se substituent à celles des articles R111-3, R111-5 à R111-14, R111-16 à R111-20 et R111-22 à R111-24 du Code de l'Urbanisme. Les articles d'ordre public R111-2, R111-4, R111-15 et R111-21 du Code de l'Urbanisme sont et restent applicables sur le territoire communal :

L'article R111-2

Article R111-2 (D. n° 2007-18, 5 janvier 2007). « 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 ».

L'article R111-4

Article R111-4 (D. n° 2007-18, 5 janvier 2007). « 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 ».

L'article R111-15

Article R111-15 (D. n° 2007-18, 5 janvier 2007). « 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. »

L'article R111-21

L'article R111-21 (D. n° 2007-18, 5 janvier 2007). « 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 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 ».

2. Sont également applicables les articles suivants du Code de l'Urbanisme :
 - L145-1 à L145-13 (créés par la loi du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne) figurant en annexe au PLU.
 - L147-1 à L147-8 (créés par la loi du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisme au voisinage des aérodromes).L'éventuel plan d'exposition au bruit figure en annexe au PLU.
3. Il peut être fait sursis à statuer par l'autorité compétente, à une demande d'autorisation ou d'utilisation le sol en vertu des dispositions des articles L111-7 et L111-8 du Code de l'Urbanisme :
 - article L111-9 : enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération
 - article L111-10 : projet de travaux publics
 - article L123-6 et L123-13 : prescription et révision du PLU
 - article L311-2 : ZAC
 - article L313-7 : secteurs sauvegardés et restauration immobilière
 - article 7 de la loi 85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement rural : remembrement - aménagement.
4. S'ajoutent aux règles du PLU les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation du sol reportées sur le document graphique "Servitudes" et récapitulées dans les annexes du PLU.
5. Les annexes indiquant sur un ou plusieurs documents graphiques, s'il y a lieu :
 1. Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L313-1 et suivants ;
 2. Les Zones d'Aménagement Concerté ;
 3. Les zones de préemption délimitées en application de l'article L142-1 dans sa rédaction antérieure à la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement et de l'article L142-3 dans sa rédaction issue de la même loi ;
 4. Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L211-1 et suivants ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé (articles L212-1 et suivants) ;
 5. Les zones délimitées en application de l'article L421-3 à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L 451-1 et suivants.
 6. Les zones inondables

6. Délivrance du permis de construire et réalisation d'aire de stationnement :

Article L123-1-12 (Modifié par LOI n°2014-1655 du 29 décembre 2014 - art. 44)

Le règlement fixe les obligations minimales en matière de stationnement pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues au II de l'article L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation.

Lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent, le règlement peut fixer un nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que d'habitation.

Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de plan de déplacements urbains, le règlement fixe les obligations minimales en matière de stationnement pour les véhicules non motorisés, en tenant compte notamment de la desserte en transports publics réguliers et, le cas échéant, de la destination des bâtiments, dans le respect des conditions prévues au même II. Il détermine des secteurs à l'intérieur desquels les conditions de desserte et de transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations minimales en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, notamment pour la construction d'immeubles de bureaux. A l'intérieur de ces secteurs, il fixe un nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que l'habitation.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du troisième alinéa du présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux deux premiers alinéas du présent article, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

La proximité d'une aire de stationnement est définie par un rayon de 300 mètres autour de la construction projetée.

Article L123-1-13 (Modifié par LOI n° 2014-1545 du 20 décembre 2014 - art. 12 (V))

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

Lors de la construction des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et

des résidences universitaires mentionnés au premier alinéa du présent article, si ces derniers sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, le nombre d'aires de stationnement exigible par logement ne peut dépasser 0,5, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme.

Pour les autres catégories de logements situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux deux premiers alinéas du présent article, la définition du logement est précisée par voie réglementaire.

Les plans locaux d'urbanisme peuvent, en outre, ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction des logements mentionnés aux trois premiers alinéas.

7. Dans le périmètre des lotissements, les prescriptions à suivre sont les suivantes :

- Pendant une période de 5 ans à compter de l'achèvement des travaux du lotissement constaté par délivrance du certificat administratif, c'est le règlement du POS ou du PLU applicable à la date d'achèvement des travaux qui s'applique, en complément du règlement du lotissement ; en cas de divergence, la règle la plus contraignante s'applique.
- Au delà de cette période de 5 ans et jusqu'à la caducité du règlement du lotissement (10 ans), c'est le règlement du PLU en vigueur qui s'applique, en complément du règlement du lotissement ; en cas de divergence, la règle la plus contraignante s'applique.
- Au delà de la caducité du règlement du lotissement (10 ans), seul le règlement du PLU en vigueur s'applique.

L'application des prescriptions d'un éventuel cahier des charges relève du droit privé et ne peut en aucun cas engendrer un refus de demande d'autorisation administrative.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est entièrement divisé en zones Urbaines "zones U", en zones A Urbaniser "zones AU", en zones Agricoles "zones A" et en zones Naturelles et forestières "zones N".

1 - LES ZONES URBAINES "zones U"

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

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II du présent règlement sont :

⇒ La zone U

Il s'agit d'une Zone Urbaine qui comprend de l'habitat, des services, activités diverses et des équipements publics.

2 - LES ZONES A URBANISER "zones AU"

Sont 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, le projet d'aménagement et de développement durable 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 le projet d'aménagement et de développement durable 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.

⇒ La zone 1 AU

Il s'agit d'une zone non équipée, destinée essentiellement à l'habitat, aux services, aux activités diverses et aux équipements collectifs.

⇒ La zone 2 AU

Il s'agit d'une zone non équipée, destinée à l'urbanisation future. Pour permettre après réalisation des équipements publics, une utilisation optimale des terrains, cette zone doit être protégée.

Cette zone ne pourra être mise en oeuvre qu'après modification ou révision du PLU.

3 - LES ZONES AGRICOLES "zones A"

Sont 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.

4 - LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES "zones N"

Sont 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.

Les limites de ces différentes zones et éventuellement des sous-zones, figurent sur les documents graphiques.

Les plans comportent également les secteurs définis aux articles R123-11 et R123-12 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme 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 (articles 3 à 13 des règlements des différentes zones).

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

ARTICLE 5 - SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de Eaux approuvé par le Préfet de Bassin Rhin Meuse - Préfet de la Moselle, le 18 novembre 1996, a été révisé puis approuvé par arrêté préfectoral du 27 octobre 2009. Cette révision porte sur la période 2010-2015.

Les thématiques abordées sont notamment la prise en compte du risque inondation, la ressource en eau, la qualité des eaux de surface et des eaux souterraines.

Une attention toute particulière est apportée aux modalités d'assainissement des constructions, à la gestion des eaux pluviales mais aussi à la protection des zones humides ainsi qu'aux conditions d'entretien des cours d'eau.

ARTICLE 6 - SITES ARCHEOLOGIQUES

Le service régional de l'Archéologie est chargé de recenser, d'étudier et de faire connaître le patrimoine archéologique de la France. A ce titre, il veille à l'application de la législation sur l'archéologie rassemblée dans le Code du Patrimoine (articles L. 522-1 à L. 522-4, L. 531, L. 541, L. 544, L. 621-26). L'archéologie vise à étudier les traces matérielles laissées par les sociétés passées. En tant que telle, elle n'a pas de limite chronologique et peut s'intéresser à des vestiges en élévation.

1) « En application de l'article L. 531-14 du Code du Patrimoine réglementant en particulier les découvertes fortuites, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (vestige, structure, objet, monnaie...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie de Lorraine (6, Place de Chambre - 57045 - METZ Cedex 1 ☎ 03.87.56.41.10), soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un agent de l'Etat et tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal, en application des articles L. 114-3 à L. 114-5 du Code du patrimoine.

2) En application du décret 2004-490 du 03 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, modifié par le décret 2007-18 du 05 janvier 2007, seront transmis pour avis au Préfet de Région :

- l'ensemble des demandes d'autorisation de lotir de plus de 3ha, de création de Z.A.C. de plus de 3ha, d'aménagements soumis à étude d'impact, de travaux sur immeubles classés au titre des Monuments Historiques, de travaux de plus de 10.000m² soumis à l'article 4 – alinéa 4 du décret précité.
- les demandes de permis de construire, de permis de démolir, de permis d'aménager et de Z.A.C. de moins de 3ha, d'autorisation d'installation et de travaux divers, à condition qu'ils concernent des projets supérieurs ou égaux à 3000m² d'emprise (y compris parkings et voiries), conformément à l'arrêté préfectoral relatif au zonage archéologique dans l'arrondissement de Metz-Campagne.

II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE U

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine qui correspond d'une part aux centres anciens de la commune, et d'autre part aux zones d'extension récentes à dominante d'habitat.

Cette zone comprend de l'habitat, des services, des activités diverses et des équipements collectifs.

La zone U comporte 5 secteurs :

- Uc correspondant aux centres anciens de la commune constitués d'un bâti construit en ordre continu.
- Ud correspondant aux extensions récentes de la commune constituées d'un bâti varié en ordre semi-continu et en ordre discontinu.
- Ud1 correspondant au lotissement « le Clos des Vignes »

La zone U est concernée en totalité par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible. Cette cartographie est consultable dans le rapport de présentation du P.L.U. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

La zone U est concernée partiellement par un risque d'inondation par ruissellement (zone répertoriée sur le règlement graphique).

- Rappel

1. L'édification des clôtures sur espace public et sur toute voie ouverte à la circulation publique est soumise à déclaration préalable.
2. Dans le présent règlement, la catégorie « services publics ou d'intérêt collectif » est déclinée en deux sous-catégories : les « ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics » (constructions ou installations de faible emprise au sol, de type antennes, transformateurs électriques, postes d'aiguillages, etc...) et les « équipements publics ».

Sont considérés comme équipements publics les constructions et installations à usage collectif dans les domaines suivants :

- social, scolaire, culturel ou cultuel
- services techniques publics ou de secours
- sportif, de détente ou de loisirs
- santé (clinique, maison médicale, structure pour personnes âgées, ...)
- stationnement ouvert au public.

- équipements techniques nécessaires à la gestion de l'assainissement collectif, ainsi qu'à la gestion de la distribution et du traitement de l'eau potable
- équipements funéraires.

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions à usage industriel,
2. Les constructions à usage agricole et forestier nouvelles hors activités préexistantes,
3. Les dépôts de matériaux de toute nature en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet, hormis le stockage de bois de chauffage.
4. Les dépôts de véhicules non autorisés à circuler sur la voie publique.
5. Les étangs, hormis les bassins de rétention des eaux pluviales, les réserves incendie et les piscines.
6. Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacance.
7. Les habitations légères de loisirs.
8. L'installation durable de caravane(s) ou de résidence(s) mobile(s) de loisirs ; entre deux utilisations, leur stationnement est cependant autorisé.
9. Conformément au Code de l'Environnement, toute construction faisant obstacle au passage des engins et des personnes ayant la charge de l'entretien des cours d'eau est interdite dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des rives des cours d'eau. Les terrains bâtis ou clos de murs à la date du 3 février 1995 ainsi que les cours et jardins attenants aux habitations sont exempts de la servitude en ce qui concerne le passage des engins.
10. Les occupations et utilisations du sol de toute nature, dans l'emprise des terrains classés au titre des "vergers protégés".

ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans les secteurs Uc, Ud et Ud1

1. Les dépendances des habitations destinées à l'accueil d'animaux domestiques à condition que l'élevage de ces animaux soit exclusivement à usage familial tel que défini dans le Règlement Sanitaire Départemental, et sans contrevenir aux législations civiles existantes en la matière.
2. Les constructions à usage d'artisanat, hôtelier, de commerce, de bureaux et de services, à condition :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune, ou qu'elles soient de nature à optimiser l'activité économique sur le ban communal.

- b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère dominant de la zone (bruits, trépidations, odeurs, ...).
3. L'extension des constructions existantes qui ne sont pas autorisées dans la zone (agricoles, ...) à condition que cette extension soit modérée. L'extension ne devra pas dépasser 10% de l'emprise au sol de la construction existante.

ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée cadastrée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins :
 - 5,00 mètres d'emprise pour les voies à sens unique de circulation automobile
 - 6,00 mètres d'emprise pour les voies à double sens de circulation automobile.
3. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à éviter les impasses. Néanmoins, en cas d'impossibilité de liaison, des impasses peuvent être admises si elles sont aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Ces impasses seront conçues de façon à pouvoir être désenclavées par un prolongement de voie ultérieur et ne devront pas dépasser 100 mètres de longueur.
4. Les pistes cyclables futures doivent avoir 2,50 mètres d'emprise minimale ou 1,50 mètre pour la bande cyclable à sens unique.
5. Les sentiers piétons futurs doivent avoir au moins 1,50 mètre d'emprise. Les sentiers piétons existants doivent être conservés, sauf s'ils sont intégrés dans un schéma d'aménagement global d'intérêt collectif.

II- Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres en dehors de tout obstacle (mobilier urbain, luminaire, coffret technique, ...).
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Aucun sentier touristique ou piste cyclable ne peut servir de voirie d'accès carrossable à un terrain bâti. Cependant, les accès traversant transversalement ces voies sont autorisés.

ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration de capacité suffisante.

A défaut, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

2. Eaux usées agricoles, artisanales et industrielles

Les eaux usées non domestiques ou agricoles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel. Elles ne peuvent non plus être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

3. Eaux pluviales

- Pour les voiries nouvelles, il est conseillé que les aménagements fassent appel majoritairement à des techniques alternatives au réseau enterré d'évacuation des eaux pluviales, par exemple le recours à des revêtements de sols perméables, à des tranchées drainantes, à des noues de stockage et d'infiltration, ... S'il s'avère nécessaire de réaliser des surverses pour ces ouvrages hydrauliques, les aménagements garantiront et maîtriseront l'écoulement des eaux pluviales excédentaires dans le réseau public ou dans le milieu naturel.
- Il est conseillé que les eaux pluviales des parcelles privées soient recueillies à même les parcelles et/ou infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné. La mise en place de systèmes de récupération des eaux pluviales qui génèreraient un stockage permanent d'eau (pour l'arrosage de jardin par exemple) est autorisée sous forme de réservoirs clos et couverts.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées en souterrain.

ARTICLE U 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans le cadre de l'application immédiate de la loi ALUR du 24 mars 2014 (article L.123-1-5), le contenu de cet article est supprimé.

Les dispositions d'ordre public du règlement national d'urbanisme demeurent toutefois applicables.

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

Dans tous les secteurs :

Les équipements publics et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions d'intérêt collectif s'implanteront soit sur la limite de l'alignement, soit en recul

Dans les secteur Uc :

Sauf dispositions particulières inscrites sur les documents graphiques :

1. La façade sur rue ou sur toute voie ouverte à la circulation publique automobile des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades sur rue des constructions principales voisines les plus proches.
2. En cas d'impossibilité de constituer une bande par rapport aux constructions voisines, la façade sur rue ou sur toute voie ouverte à la circulation publique automobile de la construction principale devra se situer dans le prolongement de la façade sur rue de la construction principale la plus proche, avec une variation de plus ou moins deux mètres.
3. Les extensions aux constructions principales doivent se situer dans la bande formée par le prolongement des façades sur rue des constructions principales voisines les plus proches. En cas d'impossibilité, (cas d'une construction principale implantée très en retrait par exemple), l'extension devra se situer dans le prolongement de la façade sur rue de la construction principale, ou en avant de la façade sur rue de la construction principale, mais à condition de respecter le prolongement des constructions voisines.
4. Les constructions annexes non accolées à la construction principale (abris de jardin, remises, garages ...), ne peuvent s'implanter en avant de la façade principale, ni à moins de 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.
5. Les éoliennes domestiques de moins de 12 mètres devront être installées à l'arrière de la construction principale. En tout état de cause, l'installation devra respecter la législation en matière de nuisances, notamment par rapport aux nuisances sonores.

Dans les secteurs Ud et Ud1

Sauf dispositions particulières inscrites sur les documents graphiques :

1. La façade sur rue ou sur toute voie ouverte à la circulation publique automobile des constructions principales sera implantée avec un recul minimum de 6 m et un recul maximum de 10m.
2. Les extensions aux constructions principales seront implantées avec un recul minimum de 6 m et un recul maximum de 10m.
3. Les constructions annexes non accolées à la construction principale (abris de jardin, remises, garages ...), ne peuvent s'implanter en avant de la façade principale, ni à moins de 6 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.
4. Les éoliennes domestiques de moins de 12 mètres devront être installées à l'arrière de la construction principale. En tout état de cause, l'installation devra respecter la législation en matière de nuisances, notamment par rapport aux nuisances sonores.
5. Pour les lotissements et les divisions parcellaires, les dispositions de l'article U6 ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure du lotissement ou de la parcelle à diviser, mais lot par lot.

ARTICLE U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans tous les secteurs

Les équipements publics et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions d'intérêt collectif s'implanteront soit sur la limite séparative, soit en recul

Dans les secteurs Uc :

1. Les constructions principales doivent être édifiées d'une limite latérale à l'autre.
2. Toutefois, lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 10 mètres, l'implantation sur une seule des limites est permise. La distance, par rapport à l'autre limite, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
3. Pour les annexes non accolées à l'habitation (garages, abris de jardins, remises...), à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance entre la construction annexe et la limite parcellaire ne devra pas être inférieure à 3,00 mètres.
4. Les éoliennes domestiques de moins de 12 mètres, devront être installées dans l'axe longitudinal de l'unité foncière sur laquelle est bâtie la construction principale. La distance entre les extrémités des pales et les limites séparatives ne devra pas être inférieure à 4 mètres.

Dans les secteurs Ud :

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres, sauf dans le secteur Ud1.
2. Pour les annexes non accolées à l'habitation (garages, abris de jardins, remises...), à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance entre la construction annexe et la limite parcellaire ne devra pas être inférieure 3,00 mètres.
3. Les éoliennes domestiques de moins de 12 mètres devront respecter au minimum une distance de 4 mètres entre les extrémités des pales et la limite parcellaire qui en est le plus rapproché.
4. Pour les lotissements et les divisions parcellaires, les dispositions de l'article U7 ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure du lotissement ou de la parcelle à diviser, mais lot par lot.

Dans le secteur Ud1 :

1. La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
2. Pour les annexes non accolées à l'habitation (garages, abris de jardins, remises...), la distance entre la construction annexe et la limite parcellaire ne devra pas être inférieure à 3,00 mètres.
3. Les éoliennes domestiques de moins de 12 mètres devront respecter au minimum une distance de 4 mètres entre les extrémités des pales et la limite parcellaire qui en est le plus rapproché.
4. Pour les lotissements et les divisions parcellaires, les dispositions de l'article U7 ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure du lotissement ou de la parcelle à diviser, mais lot par lot.

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

Dans les secteurs Uc :

Sur une même propriété, les constructions principales seront contiguës. Cette disposition ne concerne pas les annexes non accolées à la construction principale.

Cet article ne s'applique ni aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

Dans les secteurs Ud et Ud1 :

Sur une même propriété, les constructions non contigües destinées à l'habitation doivent être distantes au minimum de 6 mètres.

Pour les lotissements et les divisions parcellaires, les dispositions de l'article U8 ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure du lotissement ou de la parcelle à diviser, mais lot par lot.

Cet article ne s'applique ni aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

Dans tous les secteurs:

1. Pour les lotissements et les divisions parcellaires, les dispositions de l'article U9 ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure du lotissement ou de la parcelle à diviser, mais lot par lot.
2. Cet article ne s'applique ni aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

Dans les secteurs Uc, Ud, et Ud1:

Par terrain, l'emprise totale des annexes non accolées à l'habitation ne peut excéder 30m² pour l'ensemble des constructions dédiées au stationnement des véhicules (garages) et 30m² pour l'ensemble des abris de jardin et autres remises, hors piscines.

ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Uc et Ud1 :

1. La hauteur maximale de la construction principale projetée est fixée à 7 mètres. Les hauteurs sont calculées du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout (ou au sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse). Elles seront mesurées sur l'axe médian des façades.
2. Pour les constructions annexes non accolées à la construction principale, la hauteur de la construction projetée est limitée à 5 mètres hors tout, calculée par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.
3. Les dispositions de l'article U10 ne s'appliquent ni aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.
4. Les dispositions de l'article U10 ne s'appliquent pas aux bâtiments existants qui ne respecteraient pas la hauteur maximum autorisée, en cas de réhabilitation. En cas d'extension, la règle s'applique à la nouvelle construction projetée, toutefois des exceptions peuvent être acceptées si le projet d'extension forme une unité architecturale avec l'existant.

Dans les secteurs Ud :

1. La hauteur maximale de la construction principale projetée est fixée à 6.50 mètres. Les hauteurs sont calculées du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout (ou au sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse).
2. Pour les constructions annexes non accolées à la construction principale, la hauteur de la construction projetée est limitée à 5 mètres hors tout, calculée par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.
3. Les dispositions de l'article U10 ne s'appliquent ni aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.
4. Les dispositions de l'article U10 ne s'appliquent pas aux bâtiments existants qui ne respecteraient pas la hauteur maximum autorisée, en cas de réhabilitation. En cas d'extension, la règle s'applique à la nouvelle construction projetée, toutefois des exceptions peuvent être acceptées si le projet d'extension forme une unité architecturale avec l'existant.

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR**Dans l'ensemble des secteurs**

Les règles concernant l'aspect extérieur ne s'appliquent ni aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- A) Le volume et la toiture,
- B) L'aspect et la couleur,
- C) Les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- D) L'adaptation au sol,
- E) Les murs, clôtures et usoirs.

A) Le volume et la toiture**Dans les secteurs Uc :**

- Les pignons sont interdits en façade sur l'espace public, exception faite des bâtiments implantés sur des parcelles d'angle.
- Les toitures à un, trois, quatre pans ou plus sont interdits, exception faite des bâtiments implantés sur des parcelles d'angle
- L'inclinaison de la pente des toits à pans doit se situer entre 20° et 35° par rapport au plan horizontal. Dans le cas où la construction nouvelle principale est accolée à une construction déjà existante, ou intercalée dans un ensemble d'habitations dont la pente des toits est inférieure à

20° ou supérieure à 35°, il est admis que les pentes de toiture soient identiques à celles qui sont contiguës.

- Les toits terrasses ou plats sont autorisés sur les annexes accolées aux constructions principales uniquement sur l'arrière de la parcelle. Ils sont autorisés sur la construction principale à créer ou à agrandir, à condition que leur surface n'excède pas la moitié de l'emprise au sol de ladite construction et qu'elles soient réalisées sur l'arrière de la parcelle.
- Il n'y a pas de prescriptions pour les toitures des vérandas, des piscines, des serres et des auvents.
- Les toitures à la Mansard (avec brisis) ainsi que les toits à pans inversés avec chéneau central sont interdits.
- Les lucarnes y compris celles de type chien assis sont interdites

Dans le secteur Ud :

- Au-delà d'une surface de 20m², les toits terrasses (ou plats) non accessibles seront obligatoirement végétalisés.
- Les toitures à la Mansard (avec brisis) ainsi que les toits à pans inversés avec chéneau central sont interdits.
- Il n'y a pas de prescriptions pour les toitures des vérandas, des piscines, des serres et des auvents.

Dans le secteur Ud1 :

- Les toitures à quatre pans sont interdites
- Il n'y a pas de prescriptions pour les toitures des vérandas, des piscines, des serres et des auvents.

B) L'aspect et la couleur

Dans les secteurs Uc :

- Pour les bâtiments principaux, ainsi que pour les annexes (accolées ou non accolées) au bâtiment principal et visibles depuis la rue, sauf réfection à l'identique d'une toiture existante, la couverture des toits à pans sera réalisée en tuiles de terre cuite couleur rouge. L'emploi de matériaux translucides ou transparents est cependant autorisé pour réaliser une verrière ou des panneaux solaires.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas
- Pour les annexes non visibles depuis la rue, pas de prescription concernant l'aspect et la couleur des toitures.
- Pour les enduits, le noir et les couleurs vives sont interdites sauf pour des éléments individualisés de la façade dans le cas d'une architecture contemporaine. Les contrastes de couleurs sont autorisés sauf pour les couleurs vives.
- Les matériaux destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ne pourront être laissés à l'état brut (agglôs, briques, etc...).

Dans les secteurs Ud

- Pour les bâtiments principaux, ainsi que pour les annexes (accolées ou non accolées) au bâtiment principal et visibles depuis la rue, sauf réfection à l'identique d'une toiture existante, la couverture des toits à pans sera réalisée en tuiles de couleur rouge. L'emploi de matériaux translucides ou transparents est cependant autorisé pour réaliser une verrière ou des panneaux solaires.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas
- Pour les annexes non visibles depuis la rue, pas de prescription concernant l'aspect et la couleur des toitures.
- Les bacs acier en toiture sont interdits pour les constructions principales, mais sont autorisés pour les annexes.
- Les capteurs solaires sont autorisés. S'ils ne sont pas intégrés à la toiture, ils devront être intégrés à une construction spécifique maçonnée (muret technique par exemple).
- Les matériaux destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ne pourront être laissés à l'état brut (agglos, briques, etc).
- Pour les enduits, le noir et les couleurs vives sont interdites sauf pour des éléments individualisés de la façade dans le cas d'une architecture contemporaine. Les contrastes de couleurs sont autorisés sauf pour les couleurs vives.

Dans les secteurs Ud1

- Pour les bâtiments principaux, ainsi que pour les annexes (accolées ou non accolées) au bâtiment principal et visibles depuis la rue, sauf réfection à l'identique d'une toiture existante, la couverture des toits à pans sera réalisée en tuiles de couleur rouge. L'emploi de matériaux translucides ou transparents est cependant autorisé pour réaliser une verrière ou des panneaux solaires.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas
- Pour les annexes non visibles depuis la rue, pas de prescription concernant l'aspect et la couleur des toitures.
- Pour les enduits, les couleurs seront dans les tons pierre.
- Les matériaux destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ne pourront être laissés à l'état brut (agglos, briques, etc...).

C) Les éléments de façade, tels que percements et balcons

Dans les secteurs Uc :

Sont interdits :

- les caissons de volets roulants posés en applique sur la façade et visibles depuis l'espace public.
- la mise en peinture des éléments de pierre de taille ou de briques d'ornement (encadrements de baies, linteaux, corniches, chaînages d'angle, ...).

- la destruction d'encadrements de portes ou de fenêtres en pierre de taille, même en cas d'obstruction d'une baie, mais le redimensionnement d'un percement est autorisé.
- la destruction ou le camouflage de sculpture ou ornementation ancienne (le déplacement à un autre endroit de la façade peut être autorisé).
- les climatiseurs et pompes à chaleur en façade sur rue qui ne seraient pas intégrés dans la façade (en applique) ou dans une construction architecturée.
- en façade sur rue, la création de baies et/ou la transformation de baies existantes plus hautes que larges en baies plus larges que hautes, sauf dans le cas de l'aménagement d'une vitrine commerciale en rez-de-chaussée.
- en façade sur rue, les balcons en saillie
- la dépose de volets battants.

Dans les secteurs Ud et Ud1 :

Sont interdits :

- les climatiseurs et pompes à chaleur en façade sur rue qui ne seraient pas intégrés dans la façade (en applique) ou dans une construction architecturée.
- les caissons de volets roulants posés en applique sur la façade
- les balcons en saillie

D) L'adaptation au sol

Dans tous les secteurs :

Le seuil des portes d'entrée orientées vers l'espace public ne peut être implanté à une altitude supérieure ou inférieure à 0.50 mètre du niveau de la voie ceci afin d'éviter les maisons sur butte et de nombreux terrassements.

E) Les murs, clôtures sur espace public et usoirs

Dans tous les secteurs :

Les nouvelles clôtures en façade sur l'espace public devront participer à l'animation de la rue en tant qu'élément de composition architecturale.

Les éventuelles clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'une haie végétale
- soit d'un dispositif à claire-voie (grillage excepté), doublé ou non d'une haie végétale
- soit d'un mur-bahut ne dépassant pas 0,60 mètre de haut, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, et doublé ou non d'une haie végétale.

Les haies végétales devront s'implanter au minimum à 1 mètre de l'espace public.

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 1,20 mètre par rapport à l'espace public. Une exception est cependant tolérée : en cas de mur de soutènement d'un terrain qui serait plus haut que l'espace public, le mur ne pourra pas dépasser une hauteur de 0,60 mètre par rapport au terrain privé fini ; le mur sera surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie ne dépassant pas une hauteur de 1,20 mètre par rapport au terrain privé fini.

Dans les secteurs Uc, sur les usoirs privés :

Les éventuelles clôtures sur l'usoir privé en façade sur rue seront constituées d'un mur bahut ne dépassant pas 0,40 m de haut, surmonté d'un dispositif à claire-voie non doublé d'une paroi opaque. La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 1,00 m depuis l'espace public. La plantation de haies est interdite pour les clôtures sur l'usoir en façade sur rue.

ARTICLE U 12 – STATIONNEMENT

I. Stationnement des véhicules motorisés :

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

Dans les secteurs Uc :

- maison individuelle	2 emplacements
- logement 1-2 pièces	1 emplacement
- logement 3 pièces	2 emplacements
- logement 4-5 pièces et plus	2 emplacements
- par groupe de 5 logements collectifs	1 emplacement visiteurs
- dans les permis de construire groupés, par maison individuelle	1 emplacement visiteurs sur les espaces communs
- dans les lotissements, par lot	1 emplacement visiteurs sur voirie
- hôtel	1 emplacement par chambre
- restaurant	1 emplacement pour 20 m ² de salle
- commerce et profession libérale	1 emplacement pour 15 m ²
- salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 10 places
- bureaux	1 emplacement pour 40 m ²
- hôpital, clinique	1 emplacement pour 5 lits
- maison de retraite	1 emplacement pour 10 lits
- artisanat	1 emplacement pour 75 m ²

Dans les secteurs Ud, Ud1 et Ud2 :

- maison individuelle	2 emplacements (dont 1 à l'extérieur hors accès garage)
- logement 1 pièce	1 emplacement
- logement 2 pièces	2 emplacements
- logement 3-4 pièces	2 emplacements
- logement 5 pièces et plus	2 emplacements
- par groupe de 3 logements collectifs	1 emplacement visiteurs
- hôtel	1 emplacement par chambre
- restaurant	1 emplacement pour 15 m ² de salle

- commerce et profession libérale	1 emplacement pour 15 m ²
- salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 5 places
- bureaux	1 emplacement pour 20 m ²
- hôpital, clinique	1 emplacement pour 3 lits
- maison de retraite	1 emplacement pour 5 lits
- artisanat	1 emplacement pour 50 m ²

2. Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher.

La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

Ce nombre s'applique naturellement au solde entre la création de nouveaux emplacements de stationnement, et la disparition éventuelle d'anciens emplacements (cas où l'on transforme un garage en logement par exemple).

- 3.** L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat. Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement, quelle que soit la taille du logement.
- 4.** En cas de travaux non soumis à permis de construire qui amènent à multiplier le nombre de logements dans un immeuble sans pour autant modifier la surface au sol, le nombre de places de stationnement exigé par le PLU devra être respecté.
- 5.** Chaque place de stationnement devra mesurer au minimum 5,00 mètres de longueur par 2,30 mètres de largeur. Le nombre et le dimensionnement des places de stationnement destinées aux personnes à mobilité réduite devront respecter les normes en vigueur.

II. Stationnement des véhicules à deux-roues non motorisés :

Excepté pour les constructions existantes, des aires de stationnement couvertes des deux-roues correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

- logement collectif	1 m ² pour 100 m ² de surface de plancher
- hôtellerie	10 m ² par opération
- autre activité économique	1 m ² pour 100 m ² de surface de plancher
- établissement d'enseignement	1 m ² pour 15 élèves
- autre équipement public	suivant les besoins de l'opération.

Exceptions : les commerces comprenant moins de 150 m² de surface de plancher et les maisons individuelles ne sont pas concernés.

La surface de chaque aire ou local destiné au stationnement des deux-roues ne pourra être inférieure à 5m².

L'espace destiné aux deux-roues devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité. Pour les constructions à usage d'habitation, l'espace sera clos et couvert.

ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Au moins 20 % des surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.
2. Les aires de stationnement seront plantées au minimum d'un arbre de haute tige pour 6 places de stationnement.
3. Les éventuelles haies de clôture donnant sur l'espace public ou sur l'espace agricole seront des haies vives.

ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans le cadre de l'application immédiate de la loi ALUR du 24 mars 2014 (article L.123-1-5), le contenu de cet article est supprimé.

Les dispositions d'ordre public du règlement national d'urbanisme demeurent toutefois applicables.

ARTICLE U 15 - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENERGIES RENOUVELABLES**1- Apports solaires**

- Pour les nouvelles constructions projetées, des protections solaires adaptées (éléments de construction ou végétation) doivent être proposées pour le confort d'été.

2- Protection contre les vents

- Le choix de l'emplacement des murs, des claustras et des plantations doit contribuer à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

ARTICLE U 16 - RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Dans les opérations d'ensemble, doivent être installés les fourreaux souterrains en prévision de la mise en place ultérieure d'un réseau de communication électronique.

III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1 AU

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée à l'habitat, aux services, aux activités diverses compatibles avec l'habitat (petit artisanat, bureaux, ...) , et aux équipements collectifs. Les constructions à usage d'habitat seront prépondérantes mais la mixité entre habitat et petites activités est souhaitée dans tous les quartiers ouverts à la construction.

La zone 1AU comporte trois secteurs :

- un secteur 1 AUa où les constructions sont autorisées sous réserve de la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome adapté au milieu et à la quantité des effluents dans l'attente de la réalisation d'un assainissement collectif.
- un secteur 1AUe réservé aux équipements publics.
- un secteur 1AU correspondant à l'entrée de Gondreville

La zone 1AU est concernée en totalité par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible. Cette cartographie est consultable dans le rapport de présentation du P.L.U. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

- Rappel

1. L'édification des clôtures sur espace public et sur toute voie ouverte à la circulation publique est soumise à déclaration préalable.
2. Dans le présent règlement, la catégorie « services publics ou d'intérêt collectif » est déclinée en deux sous-catégories : les « ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics » (constructions ou installations de faible emprise au sol, de type antennes, transformateurs électriques, postes d'aiguillages, etc...) et les « équipements publics ».

Sont considérés comme équipements publics les constructions et installations à usage collectif dans les domaines suivants :

- social, scolaire ou culturel
- administration publique
- services techniques publics ou de secours
- sportif, de détente ou de loisirs
- santé (clinique, maison médicale, structure pour personnes âgées, ...)
- stationnement ouvert au public.
- équipements techniques nécessaires à la gestion de l'assainissement collectif, ainsi qu'à la gestion de la distribution et du traitement de l'eau potable
- équipements funéraires.

ARTICLE 1 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et d'utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions à usage industriel,
2. Les constructions à usage agricole et forestier,
3. Les constructions à usage d'habitation dans les secteurs 1AUap
4. Les dépôts de matériaux de toute nature en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet hormis le stockage de bois de chauffage.
5. Les dépôts de véhicules non autorisés à circuler sur la voie publique,
6. Les étangs, hormis les bassins de rétention des eaux pluviales, les réserves incendie et les piscines.
7. Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacance.
8. Les habitations légères de loisirs.
9. L'installation durable de caravane(s) ou de résidence(s) mobile(s) de loisirs ; entre deux utilisations, leur stationnement est cependant autorisé.
10. Les élevages de toute nature autres que les élevages familiaux. Est considéré comme familial un élevage dont la production est exclusivement destinée à la consommation de la famille (lapins, volailles, porcs, chèvres et moutons) ou à l'agrément de la famille (chiens, chats ou autres animaux domestiques), et qui n'entrent pas à proprement parler dans le champ de l'activité agricole.
11. Conformément au Code de l'Environnement, toute construction faisant obstacle au passage des engins et des personnes ayant la charge de l'entretien des cours d'eau est interdite dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des rives des cours d'eau. Les terrains bâtis ou clos de murs à la date du 3 février 1995 ainsi que les cours et jardins attenants aux habitations sont exempts de la servitude en ce qui concerne le passage des engins.
12. Toute installation ou construction dans le secteur 1AUe, hormis les logements et les équipements publics tels que définis au paragraphe « Préambule » du présent chapitre, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics, et les constructions à usage d'habitation telles que définies à l'article 1AU2.

ARTICLE 1 AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans le secteur 1AUa :

1. Les constructions non mentionnées à l'article 1AU1, à condition :
 - a) qu'elles soient compatibles avec la vocation à dominante d'habitat de la zone,
 - b) que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone,
 - c) que pour les constructions, installations ou aménagements susceptibles d'être à l'origine d'effluents soit mis en place un dispositif d'assainissement autonome adapté au milieu et à la quantité des effluents dans l'attente de la réalisation d'un assainissement collectif.
2. Pour les lotissements et les permis valant division parcellaire, comme le permet l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'ensemble des articles du règlement de la zone 1AU ne s'appliquent pas à l'échelle de l'unité foncière initiale ou des unités contiguës initiales, mais à l'échelle de chaque terrain ou unité issu de la division.
3. Les activités artisanales ou commerciales sont autorisées à condition d'être contiguës ou internes à une construction principale à destination d'habitation, de bureaux, d'hébergement hôtelier, de service public ou d'intérêt collectif.
4. Les entrepôts sont autorisés à condition d'être nécessaires au bon fonctionnement d'une autre activité autorisée dans la zone, et d'être limités à des locaux accessoires. Un local d'entreposage est ici considéré comme accessoire si sa surface de plancher ne dépasse pas la moitié de la surface de plancher du local d'activité dont il dépend.
5. Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à des fouilles archéologiques ou au fonctionnement d'une occupation ou d'une utilisation du sol autorisée dans la zone.

Dans le secteur 1AU

1. Les dépendances des habitations destinées à l'accueil d'animaux domestiques à condition que l'élevage de ces animaux soit exclusivement à usage familial tel que défini dans le Règlement Sanitaire Départemental, et sans contrevenir aux législations civiles existantes en la matière.
2. Les constructions à usage d'artisanat, hôtelier, de commerce, de bureaux et de services, à condition :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune, ou qu'elles soient de nature à optimiser l'activité économique sur le ban communal.
 - b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère dominant de la zone (bruits, trépidations, odeurs, ...).
3. L'extension des constructions existantes qui ne sont pas autorisées dans la zone (agricoles, ...) à condition que cette extension soit modérée. L'extension ne devra pas dépasser 10% de l'emprise au sol de la construction existante.

Dans le secteur 1AUe :

Les logements à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'ils soient destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone et qu'ils soient intégrés dans le bâtiment à usage d'équipement collectif.

ARTICLE 1 AU 3 - ACCES ET VOIRIE**I - Voirie**

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins :
 - 8 mètres d'emprise pour les voies de distribution primaire (double sens de circulation).
 - 6.50 mètres d'emprise pour les voies de desserte (sans passage de transport en communs) à double sens de circulation
 - 5,00 mètres d'emprise pour les voies à sens unique de circulation
3. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à éviter les impasses. Néanmoins, en cas d'impossibilité de liaison, des impasses peuvent être admises si elles sont aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. Dans la mesure du possible, ces impasses seront conçues de façon à pouvoir être désenclavées par un prolongement de voie ultérieur.
4. Les pistes cyclables futures doivent avoir 2,50 mètres d'emprise minimale ou 1,50 mètre pour la bande cyclable à sens unique.
5. Les sentiers piétons futurs doivent avoir au moins 1,50 mètre d'emprise

II- Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - . la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres en dehors de tout obstacle (mobilier urbain, luminaire, coffret technique, ...).
 - . la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Aucun sentier touristique ou piste cyclable ne peut servir de voirie d'accès carrossable à un terrain bâti. Cependant, les accès traversant transversalement les sentiers touristiques et les pistes cyclables sont autorisés.
- 3 Les accès individuels nouveaux hors agglomération sur les routes départementales sont interdits.

ARTICLE 1 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.
- Dans le cas contraire, l'autorisation de construire ou d'aménager ne sera pas délivrée.

Dans le secteur 1AUa :

- Les constructions sont conditionnées à la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome adapté au milieu et à la quantité des effluents dans l'attente de la réalisation d'un assainissement collectif, conformément à la réglementation en vigueur.

2. Eaux pluviales

- Pour les voiries nouvelles, il est conseillé que les aménagements fassent appel majoritairement à des techniques alternatives au réseau enterré d'évacuation des eaux pluviales, par exemple le recours à des revêtements de sols perméables, à des tranchées drainantes, à des noues de stockage et d'infiltration, ... S'il s'avère nécessaire de réaliser des surverses pour ces ouvrages hydrauliques, les aménagements garantiront et maîtriseront l'écoulement des eaux pluviales excédentaires dans le réseau public ou dans le milieu naturel.
- Il est conseillé que les eaux pluviales des parcelles privées soient recueillies à même les parcelles et/ou infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné. La mise en place de systèmes de récupération des eaux pluviales qui génèreraient un stockage permanent d'eau (pour l'arrosage de jardin par exemple) est autorisée sous forme de réservoirs clos et couverts.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1 AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans le cadre de l'application immédiate de la loi ALUR du 24 mars 2014 (article L.123-1-5), le contenu de cet article est supprimé.

Les dispositions d'ordre public du règlement national d'urbanisme demeurent toutefois applicables.

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

1. La façade sur rue ou sur toute voie ouverte à la circulation publique automobile des constructions principales sera implantée avec un recul minimum de 6 m et un recul maximum de 10m.
2. Les extensions aux constructions principales seront implantées avec un recul minimum de 6 m et un recul maximum de 10m.
3. Les constructions annexes non accolées à la construction principale (abris de jardin, remises, garages ...), ne peuvent s'implanter en avant de la façade principale, ni à moins de 6 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.
4. Les éoliennes domestiques de moins de 12 mètres devront être installées à l'arrière de la construction principale. En tout état de cause, l'installation devra respecter la législation en matière de nuisances, notamment par rapport aux nuisances sonores.
5. Pour les lotissements et les divisions parcellaires, les dispositions de l'article U6 ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure du lotissement ou de la parcelle à diviser, mais lot par lot.
6. Cet article ne s'applique ni aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics, ils s'implanteront ou sur l'alignement ou en recul.

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
2. Pour les annexes non accolées à l'habitation (garages, abris de jardins, remises...), à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance entre la construction annexe et la limite parcellaire ne devra pas être inférieure 3,00 mètres.

3. Les éoliennes domestiques de moins de 12 mètres devront respecter au minimum une distance de 4 mètres entre les extrémités des pales et la limite parcellaire qui en est le plus rapproché.
4. Pour les lotissements et les divisions parcellaires, les dispositions de l'article U7 ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure du lotissement ou de la parcelle à diviser, mais lot par lot.
5. Cet article ne s'applique ni aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics, ils s'implanteront soit sur limite séparative, soit en recul.

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

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës destinées à l'habitation doivent être distantes au minimum de 6 mètres.
6. Pour les lotissements et les permis valant division parcellaire, les dispositions de cet article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure du lotissement ou de la parcelle à diviser, mais lot par lot.
3. Cet article ne s'applique ni aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

ARTICLE 1 AU 9 - EMPRISE AU SOL

1. Par terrain, l'emprise totale des annexes non accolées à l'habitation ne peut excéder 30m² pour l'ensemble des constructions dédiées au stationnement des véhicules (garages) et 30m² pour l'ensemble des abris de jardin et autres remises.
2. Pour les lotissements et les permis valant divisions parcellaires, les dispositions de l'article 1AU9 ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure du lotissement ou de la parcelle à diviser, mais lot par lot.
3. Cet article ne s'applique ni aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

ARTICLE 1 AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale de la construction principale projetée est fixée à 6.50 mètres. Les hauteurs sont calculées du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout (ou au sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse). Elles seront mesurées sur l'axe médian des façades.
2. Pour les constructions annexes non accolées à la construction principale, la hauteur de la construction projetée est limitée à 5 mètres hors tout, calculée par

rapport au terrain naturel avant tout remaniement. Elle sera mesurée sur l'axe médian des façades.

3. La hauteur des combles comprise entre l'égout du toit et le faîtage ne pourra accueillir qu'un seul niveau habitable.
4. Cet article ne s'applique ni aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

Dans les secteurs 1AU:

Les dispositions de l'article 1A 10 ne s'appliquent pas aux bâtiments existants qui ne respecteraient pas la hauteur maximum autorisée, en cas de réhabilitation. En cas d'extension, la règle s'applique à la nouvelle construction projetée, toutefois des exceptions peuvent être acceptées si le projet d'extension forme une unité architecturale avec l'existant.

ARTICLE 1 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les règles concernant l'aspect extérieur ne s'appliquent ni aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- A) le volume et la toiture,
- B) l'aspect et la couleur,
- C) les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- D) l'adaptation au sol,
- E) les murs et clôtures sur l'espace public.

A) Le volume et la toiture

- Les toits à pans ne dépasseront pas une pente de 45°.
- Les toits à la Mansard (avec brisis) sont interdits.
- Les toits terrasses ou plats sont autorisés. Au-delà d'une surface de 20m², les toits terrasses (ou plats) non accessibles seront obligatoirement végétalisés.
- Il n'y a pas de prescriptions pour les toitures des vérandas, des piscines, des serres et des auvents.

Dans les secteurs 1AU

- Les pignons sont interdits en façade sur l'espace public, exception faite des bâtiments implantés sur des parcelles d'angle.
- Les toitures à un, trois, quatre pans ou plus sont interdits, exception faite des bâtiments implantés sur des parcelles d'angle

- L'inclinaison de la pente des toits à pans doit se situer entre 20° et 35° par rapport au plan horizontal. Dans le cas où la construction nouvelle principale est accolée à une construction déjà existante, ou intercalée dans un ensemble d'habitations dont la pente des toits est inférieure à 20° ou supérieure à 35°, il est admis que les pentes de toiture soient identiques à celles qui sont contiguës.
- Les toits terrasses ou plats sont autorisés sur les annexes accolées aux constructions principales uniquement sur l'arrière de la parcelle. Ils sont autorisés sur la construction principale à créer ou à agrandir, à condition que leur surface n'excède pas la moitié de l'emprise au sol de ladite construction et qu'elles soient réalisées sur l'arrière de la parcelle.
- Il n'y a pas de prescriptions pour les toitures des vérandas, des piscines, des serres et des auvents.
- Les toitures à la Mansard (avec brisis) ainsi que les toits à pans inversés avec chéneau central sont interdits.
- Les lucarnes y compris celles de type chien assis sont interdites

B) L'aspect et la couleur

- -Pour les bâtiments principaux, ainsi que pour les annexes (accolées ou non accolées) au bâtiment principal et visibles depuis la rue, la couverture des toits à pans sera réalisée en tuiles de couleur rouge. L'emploi de matériaux translucides ou transparents est cependant autorisé pour réaliser une verrière ou des panneaux solaires.
- -Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas
- -Pour les annexes non visibles depuis la rue, pas de prescription concernant l'aspect et la couleur des toitures.
- Les bacs acier en toiture sont interdits pour les constructions principales, mais sont autorisés pour les annexes.
- Les capteurs solaires sont autorisés. S'ils ne sont pas intégrés à la toiture, ils devront être intégrés à une construction spécifique maçonnée (muret technique par exemple).
- Les matériaux destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ne pourront être laissés à l'état brut (agglos, briques, etc).
- Pour les enduits, le noir et les couleurs vives sont interdites sauf pour des éléments individualisés de la façade dans le cas d'une architecture contemporaine. Les contrastes de couleurs sont autorisés sauf pour les couleurs vives.
-

Dans les secteurs 1AU

- Pour les bâtiments principaux, ainsi que pour les annexes (accolées ou non accolées) au bâtiment principal et visibles depuis la rue, sauf réfection à l'identique d'une toiture existante, la couverture des toits à pans sera réalisée en tuiles de couleur rouge. L'emploi de matériaux translucides ou transparents est cependant autorisé pour réaliser une verrière ou des panneaux solaires.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas

- Pour les annexes non visibles depuis la rue, pas de prescription concernant l'aspect et la couleur des toitures.
- Pour les enduits, les couleurs seront dans les tons pierre.
- Les matériaux destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ne pourront être laissés à l'état brut (agglos, briques, etc...).

C) les éléments de façade, tels que percements et balcons

Sont interdits :

- les climatiseurs et pompes à chaleur en façade sur rue qui ne seraient pas intégrés dans la façade (en applique) ou dans une construction architecturée.
- les caissons de volets roulants posés en applique sur la façade
- les balcons en saillie

D) L'adaptation au sol

Dans les secteurs 1AUe et 1AUa

Le seuil des portes d'entrée orientées vers l'espace public ne peut être implanté à une altitude supérieure à 1 mètre du terrain naturel, ceci afin d'éviter les maisons sur butte et de nombreux terrassements.

Dans les secteurs 1AU

Le seuil des portes d'entrée orientées vers l'espace public ne peut être implanté à une altitude supérieure ou inférieure à 0.50 mètre du niveau de la voie ceci afin d'éviter les maisons sur butte et de nombreux terrassements.

E) Murs et clôtures sur l'espace public

Dans tous les secteurs :

Les nouvelles clôtures en façade sur l'espace public devront participer à l'animation de la rue en tant qu'élément de composition architecturale.

Les éventuelles clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'une haie végétale
- soit d'un dispositif à claire-voie (grillage excepté), doublé ou non d'une haie végétale
- soit d'un mur-bahut ne dépassant pas 0.60 mètre de haut, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, et doublé ou non d'une haie végétale.

Les haies végétales devront s'implanter au minimum à 1 mètre de l'espace public.

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 1,20 mètre par rapport à l'espace public. Une exception est cependant tolérée : en cas de mur de

soutènement d'un terrain qui serait plus haut que l'espace public, le mur ne pourra pas dépasser une hauteur de 0,60 mètre par rapport au terrain privé fini ; le mur sera surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie ne dépassant pas une hauteur de 1,20 mètre par rapport au terrain privé fini.

ARTICLE 1 AU 12 - STATIONNEMENT

1. Stationnement des véhicules motorisés :

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

maison individuelle	2 emplacements dont 1 à l'extérieur hors accès garage
logement 1 pièce	1 emplacement
logement 2 pièces	2 emplacements
logement 3-4 pièces	2 emplacements
logement 5 pièces et plus	2 emplacements
dans les permis de construire, par groupe de 4 logements collectifs	1 emplacement visiteurs sur les espaces communs
dans les permis de construire groupés, par maison individuelle	1 emplacement visiteurs sur les espaces communs
dans les lotissements, par lot	1 emplacement visiteurs sur voirie
hôtel	1 emplacement par chambre
restaurant	1 emplacement pour 10 m ² de salle
commerce	1 emplacement pour 20 m ²
salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 5 places
bureaux	1 emplacement pour 20 m ²
hôpital, clinique	1 emplacement pour 3 lits
maison de retraite	1 emplacement pour 5 lits
artisanat	1 emplacement pour 50m ²
Atelier automobile	1 emplacement pour 25m ²

2. Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher.
La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.
3. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.
Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement, quelle que soit la taille du logement.
4. Chaque place de stationnement devra mesurer au minimum 5,00 mètres de longueur par 2,30 mètres de largeur. Le nombre et le dimensionnement des places de stationnement destinées aux personnes à mobilité réduite devront respecter les normes en vigueur.
5. **Stationnement des véhicules à deux roues non motorisés** (ne s'applique pas aux maisons individuelles) :

Excepté pour les constructions existantes, des aires de stationnement des deux-roues correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

- logement collectif	1 m ² pour 100 m ² de surface de plancher
- hôtellerie	10 m ² par opération
- autre activité économique	1 m ² pour 100 m ² de surface de plancher
- établissement d'enseignement	1 m ² pour 15 élèves
- autre équipement public	suivant les besoins de l'opération.

La surface de chaque local destiné au stationnement des deux-roues ne pourra être inférieure à 5m²

L'espace destiné aux deux-roues devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité. Pour les constructions à usage d'habitation, l'espace sera clos et couvert.

Recommandation : chaque espace destiné aux deux-roues pourra disposer de dispositifs permettant d'attacher les vélos avec un système de sécurité.

ARTICLE 1 AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Au moins 20% des surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.
2. Les aires de stationnement doivent être plantées au minimum d'un arbre de haute tige pour six places de stationnement.
3. Les éventuelles haies de clôture donnant sur l'espace public ou sur l'espace agricole seront des haies vives.

ARTICLE 1 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans le cadre de l'application immédiate de la loi ALUR du 24 mars 2014 (article L.123-1-5), le contenu de cet article est supprimé.

Les dispositions d'ordre public du règlement national d'urbanisme demeurent toutefois applicables.

ARTICLE 1 AU 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**1- Apports solaires**

- Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. L'orientation sud est nettement plus favorable que les orientations est et ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation nord.
- Des protections solaires adaptées (éléments de construction ou végétation) doivent être proposées pour le confort d'été.

2- Protection contre les vents

- Le choix de l'emplacement des murs, des claustras et des plantations doit contribuer à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

ARTICLE 1 AU 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans les opérations d'ensemble, doivent être installés les fourreaux souterrains en prévision de la mise en place ultérieure d'un réseau de communication électronique.

IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE

Sont 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.

La zone A comporte un secteur :

- Un secteur Ah déjà partiellement urbanisé, où l'extension mesurée des constructions existantes est autorisée, ainsi que les abris de jardins, les garages et les piscines.
- Un secteur Aa où l'ensemble des constructions sont interdites afin de préserver l'avenir du site.

La zone A est concernée en totalité par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible. Cette cartographie est consultable dans le rapport de présentation du P.L.U. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

Une partie de la zone A est partiellement concerné par le risque d'inondation (voir plan de zonage et Atlas des Zones Inondables). Les zones naturelles susceptibles d'être touchées par des crues n'ont pas vocation à être urbanisées. De plus, dans ces zones, tout remblaiement est interdit, car de nature à faire obstacle à l'écoulement des crues.

La zone A est partiellement concernée par un risque d'inondation par ruissellement (zone répertoriée sur le règlement graphique). Les zones naturelles susceptibles d'être touchées par ces aléas n'ont pas vocation à être urbanisées. De plus, dans ces zones, tout remblaiement est interdit, car de nature à faire obstacle à l'écoulement des crues.

- Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, hormis les clôtures des parcs agricoles.
2. Dans le présent règlement, la catégorie « services publics ou d'intérêt collectif » est déclinée en deux sous-catégories : les « ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics » (constructions ou installations de faible emprise au sol, de type antennes, transformateurs électriques, postes d'aiguillages, etc...) et les « équipements publics ».
Sont considérés comme équipements publics les constructions et installations à usage collectif dans les domaines suivants :

- social, scolaire, culturel ou cultuel
- services techniques publics ou de secours
- sportif, de détente ou de loisirs
- santé (clinique, maison médicale, structure pour personnes âgées, ...)
- stationnement ouvert au public.
- équipements techniques nécessaires à la gestion de l'assainissement collectif, ainsi qu'à la gestion de la distribution et du traitement de l'eau potable
- équipements funéraires.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Toutes les constructions et installations non autorisées sous conditions particulières à l'article A-2 sont interdites.
2. Dans les secteurs Aa, toutes les constructions sont interdites.
3. Conformément au Code de l'Environnement, toute construction faisant obstacle au passage des engins et des personnes ayant la charge de l'entretien des cours d'eau est interdite dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau. Cette servitude s'applique autant que possible en suivant la rive du cours d'eau et en respectant les arbres et plantations existants. Les terrains bâtis ou clos de murs à la date du 3 février 1995 ainsi que les cours et jardins attenants aux habitations sont exempts de la servitude en ce qui concerne le passage des engins.
4. Les occupations et utilisations du sol nécessitant la création d'un accès individuel hors agglomération sur les routes départementales.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITION

1. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve de respecter les distances d'éloignement conformément à la réglementation en vigueur.
2. Les constructions, installations, aménagements et travaux qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation agricole, à condition qu'ils soient nécessaires à l'exercice des activités exercées par un exploitant agricole.
3. Les constructions à usage d'habitation, leurs dépendances, annexes et abris de jardin, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, et qu'elles soient situées à moins de 100 mètres d'un bâtiment agricole.
4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou concourant aux missions de services publiques, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
5. Dans les secteurs Ah uniquement, pour les constructions existantes, l'adaptation, la réfection ou une extension mesurée, et pour les nouvelles constructions tels les garages, les abris de jardin et à animaux domestiques, ainsi que les piscines (couvertes ou non), à condition que la surface de la nouvelle construction ne dépasse pas 50 m² d'emprise au sol. L'ensemble de

la superficie créée par ces extensions, annexes et piscines ne pourra totaliser plus de 50m² d'emprise au sol.

6. Les constructions autorisées par les alinéas précédents de l'article A2, à condition :
 - qu'elles soient implantées à plus de 30 mètres de la lisière des massifs boisés (sauf pour les abris de jardin et pour l'extension des constructions existantes)
 - qu'elles soient construites au-delà d'une bande de 3 mètres de large minimum de part et d'autre des cours d'eau de faible importance/largeur (correspondant à un lit mineur d'une largeur inférieure à 2 mètres),
 - qu'elles soient construites au-delà d'une bande de 5 mètres de large minimum de part et d'autre des cours d'eau de moyenne ou grande importance (correspondant à un lit mineur d'une largeur supérieure à 2 mètres), et des étangs.
7. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées dans la zone.

Ces types d'occupation et d'utilisation du sol sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière concernée et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, des paysages ni aux espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles carrossables ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5,00 mètres d'emprise.
3. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à éviter les impasses. Néanmoins, en cas d'impossibilité de liaison, des impasses peuvent être admises si elles sont aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. Ces impasses seront conçues de façon à pouvoir être désenclavées par un prolongement de voie ultérieur.

II- Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres en dehors de tout obstacle (mobilier urbain, luminaire, coffret technique, ...).

- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
- 2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie ainsi que les sentiers touristiques. Toutefois, ces voies peuvent être traversées transversalement pour accéder à un terrain.
- 3. Les accès individuels nouveaux hors agglomération sur les routes départementales sont interdits.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eaux, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

I - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable, soit par branchement de caractéristiques suffisantes sur le réseau public de distribution, soit dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés.

II – Assainissement

1. Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si le terrain concerné par ladite construction ou installation est situé dans le périmètre « assainissement collectif » du plan de zonage d'assainissement.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation doit être assainie par un dispositif d'assainissement autonome (individuel ou groupé) conforme à la réglementation en vigueur.

2. Eaux usées agricoles

Les eaux usées non domestiques ou agricoles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel ni dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans un prétraitement agréé conformément aux réglementations en vigueur.

3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné. Le rejet dans le réseau public d'assainissement ou dans le milieu naturel pourra cependant être autorisé en cas d'impossibilité technique d'infiltrer les eaux pluviales dans le sol.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans le cadre de l'application immédiate de la loi ALUR du 24 mars 2014 (article L.123-1-5), le contenu de cet article est supprimé.

Les dispositions d'ordre public du règlement national d'urbanisme demeurent toutefois applicables.

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

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue de la construction ne doit pas être implantée à moins de 15 mètres de l'alignement des voies privées ou publiques ouvertes ou non à la circulation publique existantes, à modifier ou à créer.
2. Dans le secteur Ah, sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.
3. Les constructions ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées ci-après :
 - RD 3, RD 71, RD 72 et RD 72 A : 15 m de part et d'autre de la voie
4. Pour les lotissements et les permis valant division parcellaire, les dispositions de l'article A6 ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure du lotissement ou de la parcelle à diviser, mais lot par lot nouvellement créé.
5. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics, ceux-ci s'implanteront soit à l'alignement soit en recul.

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
2. Dans le secteur Ah, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
3. Pour les lotissements et les permis valant division parcellaire, les dispositions de l'article A7 ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure du lotissement ou de la parcelle à diviser, mais lot par lot nouvellement créé.

4. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics, ceux-ci s'implanteront soit sur limite, soit en recul.

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

Pas de prescription.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Dans l'ensemble de la zone y compris Ah, l'emprise totale par terrain des annexes accolées et non-accolées à l'habitation ne peut excéder 50 m² pour l'ensemble des constructions dédiées au stationnement des véhicules (garages), des abris de jardin et autres remises, hors piscines (elles-mêmes limitées à une surface maximum de 50 m²).

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics, ceux-ci s'implanteront soit sur limite, soit en recul.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture ou à l'acrotère, sauf pour les annexes non accolées.

1. En zone A comme en secteur Ah, la hauteur maximale des constructions d'habitation autorisées est fixée à 7 mètres. Elle sera mesurée sur l'axe médian des façades.
2. La hauteur des constructions annexes à l'habitation non accolées au bâtiment principal est limitée à 5 mètres. Elle sera mesurée sur l'axe médian des façades.
3. La hauteur maximale des constructions et installations agricoles est fixée à 10 mètres. Elle sera mesurée, hors tout, sur l'axe médian des façades.
4. Dans le cas d'extension ou d'aménagement de constructions dont la hauteur est supérieure à celle autorisée par les paragraphes ci-dessus, la hauteur existante peut être maintenue sans être dépassée.
5. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux cellules à grains et silos nécessaires aux activités agricoles ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou

ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Les bacs acier en toiture sont interdits pour la construction à usage d'habitation.
3. Les capteurs solaires sont autorisés. S'ils ne sont pas intégrés à la toiture, ils devront être intégrés à une construction spécifique maçonnée (muret technique par exemple).
4. Les matériaux destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ne pourront être laissés à l'état brut (agglos, briques, etc).
5. Pour les enduits des façades d'habitations autorisées à l'article A2, les couleurs devront s'intégrer au paysage environnant et répondre aux caractéristiques du bâti local environnant.
6. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques ou privées. Les établissements susceptibles d'accueillir du public devront notamment permettre le stationnement et le retournement des cars de tourisme en dehors des voies publiques ou privées.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Pas de prescription.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans le cadre de l'application immédiate de la loi ALUR du 24 mars 2014 (article L.123-1-5), le contenu de cet article est supprimé. Les dispositions d'ordre public du règlement national d'urbanisme demeurent toutefois applicables.

ARTICLE A 15 - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENERGIES RENOUVELABLES

Pas de prescription.

ARTICLE A 16 - RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Pas de prescription.

V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE

Sont 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.

La zone N comprend 4 secteurs spécifiques :

- Ne correspondant à des secteurs naturels destinés à l'accueil d'équipements publics.
- Nel correspondant à des secteurs naturels destinés à l'accueil d'équipements publics liés à la gestion de l'assainissement collectif (lagunage) et/ou de la distribution du traitement de l'eau potable
- Nh correspondant à des secteurs naturels partiellement urbanisés où l'extension mesurée des constructions existantes est autorisée, ainsi que les abris de jardins, les garages et les piscines.
- Nj correspondant aux arrières de parcelles limitant l'autorisation de construire aux terrasses, vérandas, garages, abris de jardin, serres, piscines ou autres constructions de faible volumétrie.

La zone N est concernée en totalité par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible. Cette cartographie est consultable dans le rapport de présentation du P.L.U. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

Une partie de la zone N est partiellement concerné par le risque d'inondation (voir plan de zonage et Atlas des Zones Inondables). Les zones naturelles susceptibles d'être touchées par des crues n'ont pas vocation à être urbanisées. De plus, dans ces zones, tout remblaiement est interdit, car de nature à faire obstacle à l'écoulement des crues.

La zone N est partiellement concernée partiellement par un risque d'inondation par ruissellement (zone répertoriée sur le règlement graphique). Les zones naturelles susceptibles d'être touchées par ces aléas n'ont pas vocation à être urbanisées. De plus, dans ces zones, tout remblaiement est interdit, car de nature à faire obstacle à l'écoulement des crues.

- Rappel

1. L'édification des clôtures autres qu'agricoles et forestières est soumise à déclaration préalable.

2. Dans le présent règlement, la catégorie « services publics ou d'intérêt collectif » est déclinée en deux sous-catégories : les « ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics » (constructions ou installations de faible emprise au sol, de type antennes, transformateurs électriques, postes d'aiguillages, etc...) et les « équipements publics ».

Sont considérés comme équipements publics les constructions et installations à usage collectif dans les domaines suivants :

- social, scolaire, culturel ou cultuel
- services techniques publics ou de secours
- sportif, de détente ou de loisirs
- santé (clinique, maison médicale, structure pour personnes âgées, ...)
- stationnement ouvert au public,
- équipements techniques nécessaires à la gestion de l'assainissement collectif, ainsi qu'à la gestion de la distribution et du traitement de l'eau potable
- équipements funéraires.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles de l'article N 2.
2. Les constructions à usage d'habitation dans les secteurs Nj

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITION

1. Pour les constructions existantes dans l'ensemble de la zone : l'adaptation, la réfection ou une extension mesurée (inférieure ou égale à 30 m² de surface de plancher), à condition qu'elle n'engendre pas un changement d'affectation des locaux.
2. Les constructions et installations nouvelles à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation du site naturel.
3. Dans le secteur Ne : les équipements publics.
4. Dans le secteur Nel : les équipements publics ainsi que les équipements techniques nécessaires à la gestion de l'assainissement collectif ou de la distribution et du traitement de l'eau potable.
5. Dans les secteurs Nh : pour les constructions existantes, l'adaptation, la réfection ou une extension mesurée, (inférieure ou égale à 30 m² de surface de plancher), à condition qu'elle n'engendre pas un changement d'affectation des locaux vers une activité industrielle ou artisanale (excepté pour l'artisanat d'art qui reste autorisé).

6. Dans le secteur Nh uniquement, sont également autorisés les garages et les abris de jardin et à animaux domestiques à condition que la surface de chacune des constructions ne dépasse pas 20 m² d'emprise au sol, hors piscines. Les piscines non couvertes sont également autorisées.
7. Les aires de stationnement pour véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations des sols admises dans la zone.
8. Les constructions autorisées par les alinéas précédents de l'article N2, à condition :
 - qu'elles soient implantées à plus de 30 mètres de la lisière des massifs boisés (sauf pour les abris de jardin et pour l'extension des constructions existantes)
 - qu'elles soient construites au-delà d'une bande de 3 mètres de large minimum de part et d'autre des cours d'eau de faible importance/largeur (correspondant à un lit mineur d'une largeur inférieure à 2 mètres),
 - qu'elles soient construites au-delà d'une bande de 5 mètres de large minimum de part et d'autre des cours d'eau de moyenne ou grande importance (correspondant à un lit mineur d'une largeur supérieure à 2 mètres), et des étangs.
8. Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou qu'ils concourent aux missions de services publics.
9. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient strictement nécessaires aux activités autorisées dans la zone, aux infrastructures de transport (y compris les pistes piétonnes ou cyclables) ou aux fouilles archéologiques.

Dans les secteurs Ni

Les terrasses, vérandas, garages, abris de jardin, serres, piscines ou autres annexes non dédiées à de l'habitat à condition que les constructions projetées soient de faible volumétrie et que l'emprise totale de ces constructions aient une superficie inférieure ou égale à 30 m², hors piscines.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

Pas de prescription.

II- Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres en dehors de tout obstacle (mobilier urbain, luminaire, coffret technique, ...).
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie ainsi que les sentiers touristiques. Toutefois, ces voies peuvent être traversées transversalement pour accéder à un terrain.

3. Les accès individuels nouveaux hors agglomération sur les routes départementales sont interdits.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eaux, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

I - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable, soit par branchement de caractéristiques suffisantes sur le réseau public de distribution, soit dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés.

II – Assainissement

1. Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si le terrain concerné par ladite construction ou installation est situé dans le périmètre « assainissement collectif » du plan de zonage d'assainissement.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation doit être assainie par un dispositif d'assainissement autonome (individuel ou groupé) conforme à la réglementation en vigueur.

2. Eaux usées agricoles

Les eaux usées non domestiques ou agricoles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel ni dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans un prétraitement agréé conformément aux réglementations en vigueur.

3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné. Le rejet dans le réseau public d'assainissement ou dans le milieu naturel pourra cependant être autorisé en cas d'impossibilité technique d'infiltrer les eaux pluviales dans le sol.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue de la construction ne doit pas être implantée à moins de 10 mètres de l'alignement des voies privées ou publiques ouvertes ou non à la circulation publique existantes, à modifier ou à créer.
2. Dans les secteurs Nh et Nel sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.
3. Les constructions ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées ci-après :
 - RD 3, RD 71, RD 72 et RD 72 A : 15 m de part et d'autre de la voie
4. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics, ceux-ci s'implanteront soit à l'alignement soit en recul.

Dans les secteurs Nj :

Les constructions ne peuvent s'implanter à moins de 15 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics, ceux-ci s'implanteront soit sur limite, soit en recul.

Dans les secteurs Nj

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres, sauf dans le secteur Ud1.
2. Pour les annexes non accolées à l'habitation (garages, abris de jardins, remises...), à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance entre la construction annexe et la limite parcellaire ne devra pas être inférieure 3,00 mètres.

3. Les éoliennes domestiques de moins de 12 mètres devront respecter au minimum une distance de 4 mètres entre les extrémités des pales et la limite parcellaire qui en est le plus rapproché.

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

Pas de prescription.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Par terrain, l'emprise totale des annexes non accolées à l'habitation ne peut excéder 30m² pour l'ensemble des constructions dédiées au stationnement des véhicules (garages), l'ensemble des abris de jardin et autres remises, hors piscines.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics, ceux-ci s'implanteront soit sur limite, soit en recul.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture ou à l'acrotère.

1. La hauteur des constructions annexes à l'habitation non accolées au bâtiment principal est limitée à 5 mètres hors tout. Elle sera mesurée sur l'axe médian des façades.
2. La hauteur maximale des autres constructions autorisées est fixée à 7mètres. Elle sera mesurée sur l'axe médian des façades.
3. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

Dans les secteurs Nj :

La hauteur de la construction projetée est limitée à 5 mètres hors tout, calculée par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

2. Les bacs acier en toiture sont interdits pour les constructions d'habitat autorisées à l'article N2.
3. Les capteurs solaires sont autorisés. S'ils ne sont pas intégrés à la toiture, ils devront être intégrés à une construction spécifique maçonnée (muret technique par exemple).
4. Les matériaux destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ne pourront être laissés à l'état brut (agglos, briques, etc).
5. Pour les enduits des façades d'habitations autorisées à l'article N2, les couleurs devront s'intégrer au paysage environnant et répondre aux caractéristiques du bâti local environnant.
6. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être réalisé en dehors des voies publiques ou privées.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Pas de prescription.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans le cadre de l'application immédiate de la loi ALUR du 24 mars 2014 (article L.123-1-5), le contenu de cet article est supprimé.
Les dispositions d'ordre public du règlement national d'urbanisme demeurent toutefois applicables.

ARTICLE N 15 - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENERGIES RENOUVELABLES

Pas de prescription.

ARTICLE N 16 - RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Pas de prescription.

ANNEXES

1. Définition des emplacements réservés aux équipements et des servitudes mentionnées à l'article L123-2 du Code de l'Urbanisme

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L230-1 et suivants.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L230-1 et suivants.

Article L230-1

« Les droits de délaissement prévus par les articles L111-11, L123-2, L123-17 et L311-2 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité. »

Article L230-2

« Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé. »

Article L230-3

« La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

La date de référence prévue à l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L. 111-10, celle de la

publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L. 230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L. 13-10 et L. 13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article L230-4

« Dans le cas des terrains mentionnés aux a à c de l'article L. 123-2 et des terrains réservés en application de l'article L. 123-17, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3. »

Article L230-4-1

« Dans le cas des terrains situés dans les secteurs mentionnés au d de l'article L. 123-2, les obligations relatives aux conditions de réalisation de programmes de logements ne sont plus opposables aux demandes de permis de construire qui sont déposées dans un délai de deux ans à compter de la date à laquelle la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent a notifié au propriétaire sa décision de ne pas procéder à l'acquisition, à compter de l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa de l'article L. 230-3 ou, en cas de saisine du juge de l'expropriation, du délai de deux mois mentionné au quatrième alinéa du même article, si la commune, l'établissement public de coopération intercommunale ou les organismes mentionnés au cinquième alinéa du même article n'ont pas fait connaître leur décision d'acquiescer dans ces délais. »

Article L230-5

« L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. »

Article L230-6

« Les dispositions de l'article L221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre. »

2. Définition des espaces boisés classés

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichements prévu à l'article L312-1 du Code Forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 Juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'état détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire des communes où l'établissement d'un plan d'occupation des sols a été prescrit, mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du Livre I et II du Code Forestier.
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi N°63.810 du 06 Août 1963.
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral après avis du centre régional de la propriété forestière.

Les modalités d'application des deux alinéas précédents sont déterminées par les décrets prévus à l'article L130-6.

3. Définition de la surface de plancher

Selon l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme, la surface de plancher d'une construction se définit comme suit :

« Art. L. 112-1.-Sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.»

LEXIQUE

PRECISIONS RELATIVES A CERTAINS TERMES OU EXPRESSIONS EMPLOYES DANS LE REGLEMENT

Nota : Les définitions ci-après sont sommaires et avant toute application, il est utile de se référer aux textes du code de l'urbanisme

ACCES

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

ACTIVITES

Toutes activités économiques à l'exception de celles pour lesquelles le présent règlementa prévu une désignation spécifique définie ci-après.

ACTIVITES ARTISANALES

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant de l'artisanat (entreprise de moins de dix salariés inscrite à la chambre des métiers). Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

ACTIVITES INDUSTRIELLES

Activité économique ayant pour objet l'exploitation et transformation des matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis. Cette destination comprend donc les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

ADAPTATIONS MINEURES

Les règles définies par un Plan Local d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'assouplissements rendus nécessaires par la nature du sol, la configuration des propriétés foncières ou le caractère des constructions avoisinantes, lorsque l'écart par rapport aux normes est faible (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme).

ALIGNEMENT

Limite entre le domaine public et le domaine privé.

Mode de calcul du recul par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique :

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de l'alignement.

Ne sont pas compris les petits éléments architecturaux en saillie (auvents, balcons) ni les débords de toiture qui peuvent être édifiés en avant de l'alignement ou en avant des lignes de recul ou de construction.

ANNEXE

Construction de faible surface et non accolée à la construction principale, non destinée à l'habitation mais destinée, entre autres, au stationnement, rangement de bois ou d'outils de jardins.

Un garage, un cellier, une chaufferie accolés et ayant un accès direct au bâtiment principal ne sont pas des annexes, mais une extension. En revanche, un bâtiment relié par un simple auvent ou un porche peut être considéré comme une annexe.

Seront considérés comme annexes, les locaux secondaires constituant des dépendances, tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardin, garages, ateliers non professionnels, etc...

La superficie d'un bâtiment annexe dépendant d'un bâtiment d'habitation doit être inférieure à 50m², voire moins si le règlement le précise.

ARBRES DE HAUTES TIGES

Végétal ligneux à tige simple comprenant un tronc et une cime pouvant atteindre au moins 7 mètres de hauteur à l'état adulte.

Selon l'article 671 du Code civil « il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus, et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations. Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur. Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer ses espaliers. »

ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

La définition de l'architecture contemporaine est un exercice plutôt périlleux, car l'architecture constitue l'expression d'une société, société qui évolue au fil du temps.

Voici une tentative de définition :

1. L'architecture contemporaine est étymologiquement l'architecture du temps présent et cette qualification est donnée aux courants architecturaux de ces dernières décennies appartenant à l'histoire immédiate. Mais d'une façon encore plus générale le XX siècle est l'époque contemporaine définissant pour son architecture alors son caractère « contemporain »

2. L'architecture contemporaine représente un type de construction spécifique et reconnaissable, caractérisé par l'emploi de matériaux industriels - surtout l'acier, le verre et le béton - dépourvus d'ornementation et assemblés de manière à former des volumes géométriques simples librement disposés dans l'espace. Il faut noter également l'importance accordée au rapport à l'environnement et aux transparences, induisant de grandes surfaces vitrées.

BAIE

Toute ouverture pratiquée dans un mur, servant au passage ou à l'éclairage des locaux et par laquelle une personne peut voir à l'extérieur à partir de la position debout.

BUREAUX

Selon l'article R. 520-1-1 du code de l'urbanisme, il s'agit des locaux où sont exercées des activités de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, en retenant parfois la dénomination « activités de services » plutôt que celle de « bureaux ». Mais des établissements comme les agences de voyages, les établissements bancaires ou d'assurance peuvent apparaître à la fois comme des services et des commerces.

C'est principalement la notion d'accessibilité à la clientèle qui distingue la destination « bureau » de la destination « commerce ». Les locaux d'une centrale d'achat se rattachent ainsi à la destination bureau car n'y sont pas exercées des activités de présentation et de vente directe au public.

CARACTERE PAVILLONNAIRE

Cette notion décrit une forme urbaine caractérisée par une construction indépendante de faible hauteur et généralement composée d'un corps de bâtiment et d'une toiture. Elle peut comprendre plusieurs logements.

CHIEN ASSIS (voir lucarne)

Lucarne à toit retroussé, c'est-à-dire dont la pente est opposée à celle de la toiture.



lucarne **retroussée**, ou **demoiselle** ; c'est aussi le vrai **chien-assis**

(Source : DICOBAT)

CLOTURE

La clôture est une "barrière", construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Elle permet d'enclaver un espace et de séparer deux propriétés, voire de les isoler visuellement. L'importance de la clôture dans le paysage urbain ou rural a conduit à soumettre son édification ou sa construction à autorisation administrative. Le droit de se clore est intégré dans l'article 647 du code civil. Les filets de protection disposés autour des équipements publics et/ou d'intérêt général ne sont pas comptés dans les clôtures.

COMMERCE

La destination « commerce » regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de service. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante. Ainsi, des bureaux de vente d'une compagnie d'assurance relèvent donc de la catégorie « commerce », alors que les locaux accueillant les activités de direction et de gestion entrent dans la catégorie « bureaux ».

Concernant les locaux accueillant des activités de vente par correspondance, de démarchage téléphonique ou de télé-assistance pour lesquelles il n'y a pas d'accueil physique du public mais bien présentation au public de produits ou services. Dans

l'attente de précisions jurisprudentielles, ils semblent relever de la destination « bureaux » en raison de l'absence d'accès du public aux locaux.

COMBLE(S)

Le(s) comble(s) est (sont) la superstructure d'un bâtiment, qui comprend sa charpente et sa couverture. Par extension, on appelle également comble le volume compris entre le plancher haut du dernier niveau et la toiture du bâtiment.

CONSTRUCTIONS EN ORDRE CONTINU

De telles constructions sont implantées chacune sur la totalité de la largeur du terrain (ou « en mitoyenneté »).

CONSTRUCTIONS EN ORDRE DISCONTINU

De telles constructions sont implantées chacune en retrait des deux limites séparatives latérales (ou « maison isolée sur sa parcelle »).

DEROGATION

Les règles définies par un P.L.U ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, seules des adaptations mineures peuvent être accordées.

EGOUT

L'égout de toiture à l'opposé du faîtage est la partie **de** la limite ou ligne basse d'un pan de couverture évacuant les eaux de pluies. Son altitude est à préciser sur les élévations des façades du permis de construire ainsi que sur le plan masse.

EQUIPEMENTS COLLECTIFS, PUBLICS, D'INTERET GENERAL

Les équipements collectifs englobent les installations, les réseaux et les bâtiments qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin :

- les équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et au sous-sol),
- les bâtiments à usage collectif (scolaires, hospitaliers, sanitaires, sociaux, culturels, sportifs, administratifs, etc.)

La notion d'équipement public, réalisé par une personne publique, est plus étroite que celle d'activité général, qui peut être privée. Ainsi, le caractère privé d'un équipement ne lui enlève pas son caractère d'équipement collectif (ex : une maison de retraite, une salle de sport, une cantine scolaire d'un établissement privé). L'origine publique ou privée d'un équipement est sans incidence sur sa qualification d'intérêt général.

Sans être exhaustif, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif recouvrent notamment les catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux ;
- les locaux destinés aux administrations publiques ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...)
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire, supérieur ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;
- les centres d'animations ;
- les établissements d'action sociale ;

- les résidences sociales ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles ou des représentations, etc. ;
- les établissements sportifs ;
- les parcs d'exposition ;
- les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains ;
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs...) ;
- les aires de jeux et de loisirs.
- Etc.

EMPLACEMENT RESERVE

L'emplacement réservé a pour objet, dans un périmètre où doivent être réalisés des équipements publics, d'éviter que les terrains concernés ne soient utilisés de façon incompatible avec leur destination future.

À ce titre, la réglementation des emplacements réservés constitue à la fois une restriction à l'utilisation d'un bien par son propriétaire, en même temps qu'une garantie de disponibilité de ce bien pour la collectivité publique bénéficiaire.

EMPRISE AU SOL

C'est la surface au sol que tous les bâtiments occupent sur le terrain : elle correspond à la projection verticale du volume d'une construction, tous débords et surplombs inclus au sol, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.

ENTREPOTS

Cette destination comprend les locaux de stockage, d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface de plancher totale, et de façon plus générale tous les locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

EXHAUSSEMENT DE SOL

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si son épaisseur excède 2 m.

EXISTANT (terrain, construction, installation)

Existant à la date d'approbation du P.L.U.

EXTENSION

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

FACADE

Face extérieure d'un bâtiment où s'ouvrent généralement les portes et les fenêtres. La hauteur des façades à prendre en compte correspond à l'altimétrie de la dalle haute finie,

les gardes corps et acrotères ne sont pas pris en compte et peuvent dépasser le gabarit dans la limite de 1,10m à partir de la dalle finie. Le calcul s'établit à partir du nu de la façade. Ne sont pas pris en compte dans les calculs, les ouvrages de faible emprise tels que les débords de toit, oriel, corniche, balcon, motifs de façade, et toute saillie de moins de 1,5 mètre de profondeur.

Façade d'une construction (voir également Façade d'un terrain)

La notion de façade communément admise comme celle du bâtiment située du côté d'une voie, doit aussi s'entendre de l'élévation avant, arrière et latérale d'un bâtiment. Les façades latérales sont le plus souvent appelées pignons, surtout si elles épousent la forme triangulaire d'un comble.

Façade d'un terrain (voir également Façade d'une construction)

Limite du terrain longeant l'emprise de la voie. Lorsque le terrain est longé par plusieurs voies (par exemple : terrain d'angle ou terrain traversant un îlot), il a plusieurs façades.

FENETRE

Toute ouverture pratiquée dans un mur ou une toiture afin d'apporter vue, éclairage et aération ; elle est munie d'un cadre ou châssis vitré fixe ou ouvrant. Par extension on utilise aussi le terme fenêtre pour désigner la croisée, c'est-à-dire l'ensemble composé par le cadre dormant et les vantaux équipés de leur vitrage, gonds, pièces de fermeture,...

HABITAT INDIVIDUEL ET HABITAT COLLECTIF

Selon le Code de la construction et de l'habitation (article R.111-18), une maison individuelle est considérée comme un bâtiment d'habitation non collectif, c'est-à-dire un bâtiment dans lequel ne sont pas superposés plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties. Une maison individuelle ne comporte donc qu'un seul logement et ne disposant que d'une entrée particulière. Le "collectif" est défini par opposition à l'individuel.

IMMEUBLES COLLECTIFS OU HABITATIONS COLLECTIVES

Les immeubles collectifs ou habitations collectives sont des constructions comprenant plusieurs logements répartis sur plusieurs niveaux superposés, desservis par un accès collectif sur rue. Assimilés à ces immeubles, les foyers ou les maisons de retraite.

INDIVIDUEL GROUPE

L'individuel groupé comporte plusieurs logements individuels dans un même permis de construire. Les logements « en bande » (maisons individuelles jumelées ou accolées disposant chacune d'une entrée particulière et ne comportant qu'un seul logement) constituent un cas particulier de l'individuel groupé.

INSTALLATION CLASSEE

Un établissement industriel ou agricole, une carrière... entrent dans la catégorie des « installations classées pour la protection de l'environnement » quand ils peuvent être la cause de dangers ou d'inconvénients notamment pour :

- la commodité du voisinage,
- la sécurité,
- la salubrité,
- la santé publique,
- l'agriculture,
- la protection de la nature et de l'environnement,
- la conservation des sites et des monuments.

Dans un esprit de prévention, une réglementation stricte a été élaborée soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, odeurs, fumées, altération des eaux, poussières, dangers d'explosion ou d'incendie...

LARGEUR DE FACADE

C'est la largeur d'un terrain mesurée au droit de la construction existante ou projetée, parallèlement à la voie qui dessert ce terrain.

LIMITES SEPARATIVES

Limites de propriétés qui séparent deux terrains contigus; on distingue les limites séparatives latérales (qui touchent le domaine public) et les limites séparatives de fond de parcelle.

Contrairement aux clôtures donnant sur l'espace public, les clôtures des limites séparatives sont règlementées par le Code Civil et non par le règlement du P.L.U.

Mode de calcul du retrait par rapport aux limites séparatives :

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite d'emprise.

LOGEMENT

On appelle logement un ensemble de pièces principales destinées au logement/sommeil et de pièces de services (cuisines, salles d'eau, etc.). Un logement doit comporter au moins une pièce principale et une pièce de service. On distingue les logements ordinaires des résidences regroupées en quatre catégories : résidence pour personnes âgées, résidence pour étudiants, résidence de tourisme, autres résidences.

LOTISSEMENT

C'est la division d'une propriété foncière, en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de la propriété.

N'est pas considérée comme lotissement la division résultant d'un partage successoral lorsque le nombre de terrains issus de la propriété concernée n'excède pas quatre.

La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation préalable.

LUCARNE

Ouvrage établi en saillie sur une toiture et permettant d'éclairer, ventiler le comble, d'accéder à la couverture, etc.

MARGE DE REcul

La marge de recul est le retrait 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.

MITOYENNETE (Art. 653 à 670 du Code civil)

La mitoyenneté est un droit de propriété immobilière. Cette forme particulière de copropriété signifie que deux personnes sont propriétaires d'un même bien. Elle ne s'applique qu'aux murs ou clôtures (barrières, fossés, haies, palissades) qui constituent la séparation de deux propriétés privées. L'entretien, la réparation et la reconstruction d'une clôture mitoyenne (mur, haie, fossé) sont à la charge des copropriétaires et les montants sont proportionnels au droit de chacun.

La nature juridique de la mitoyenneté est complexe, et certaines de ces règles ne s'appliquent qu'aux murs mitoyens.

MUR PIGNON

Mur latéral d'une construction, perpendiculaire aux façades principales sur rue et arrière.

PLEINE TERRE

Epaisseur de terre végétale supérieure ou égale à 2,50 mètres.

PROPRIETE

Il est rappelé qu'une propriété est une parcelle ou un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires.

PROPRIETE OU UNITE FONCIERE

Les dispositions réglementaires du PLU s'appliquent à la parcelle. Toutefois, si plusieurs parcelles contiguës appartiennent à une même personne ou à une même indivision, elles constituent une « unité foncière », en ce cas les dispositions du PLU s'appliquent à l'unité foncière.

OPERATION GROUPEE

Opération portant sur la construction, sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale, de plusieurs bâtiments et faisant l'objet d'un seul permis de construire. Par opposition au lotissement, cela sous entend que l'architecture des différentes constructions est homogène, et procède d'une même recherche d'intégration.

RETRAIT

On appelle retrait, l'espace situé entre une construction et la limite séparative, sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies et balcons exclus) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

Pour les façades avec décrochement, les retraits seront calculés en fonction de la hauteur respective des façades de chacun des décrochements.

SAILLIE

Partie d'ouvrage en avant du nu d'une façade.

SECTEUR

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valables pour toute la zone, certaines règles particulières.

SERVITUDE DE PASSAGE (Art. 682 à 685-1 du Code civil - Art. 697 à 702 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 (Code civil, art. 682).

La servitude est une charge imposée sur un fonds, dit fonds servant, pour l'utilité d'un autre fonds, dit fonds dominant, appartenant à un autre propriétaire. (Code civil, art. 637).

La servitude n'est pas établie au profit d'une personne, mais d'un fonds (une propriété foncière). C'est un droit réel immobilier, établi par titre et qui doit être mentionné dans tout acte de vente.

*Fonds : terrain, propriété foncière

SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE

C'est une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle concerne certains ouvrages et sites publics existants (forêts, monuments historiques, cimetières, lignes électriques, ondes radioélectriques etc.)

Ces servitudes sont instituées indépendamment du Plan Local d'Urbanisme par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dès lors que leurs procédures d'institution ont été accomplies. La liste de ces servitudes figure en annexe du Plan Local d'Urbanisme.

SURFACE DE PLANCHER

Selon l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme, la surface de plancher d'une construction est définie par l'article L112-1 du code de l'urbanisme comme suit :

« Sous réserve des dispositions de l'article L331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation. »

SURVERSE

Dispositif permettant d'écouler une phase liquide excédentaire dans un processus donné.

Exemple : Le trop plein, ou surverse permet d'évacuer l'eau en cas d'excès d'eau dans l'étang ou de crue légère afin de maintenir le plan d'eau au niveau souhaité. Il peut être constitué d'un simple tuyau qui, selon son issue, traverse ou contourne la digue.

L'issue du trop-plein peut être:

- Un tiers étang (cas des étangs en chapelets), (contournement de la digue)
- Un fossé d'évacuation qui rejoint une rivière plus en aval (contournement de la digue)
- Une rivière (traversée de la digue)

TOIT TERRASSE

Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ces caractéristiques une surface de plancher (horizontalité, résistance à la charge,...), qu'elle soit ou non accessible. Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, piliers,..) sont assimilées aux toit-terrasses dans l'application du présent règlement.

VOIRIE ET RESEAUX DIVERS (V.R.D.)

Cette expression désigne la voirie proprement dite, l'assainissement, l'adduction d'eau, l'électricité et l'éclairage public, le gaz, le téléphone.

ZONAGE

Le territoire de la commune est découpé en zones. A chaque zone est attribuée une vocation des sols particulière, exprimée par un sigle (ex. : UA, N...)

Remarque : les limites des zones, dans le cas de grandes parcelles ne correspondent pas nécessairement aux limites parcellaires.

ZONE

Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux même règles (ex. : UA; N...)

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (Z.A.C.)

Il s'agit d'une zone à l'intérieur de laquelle un aménageur est chargé de réaliser l'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis notamment en vue de la réalisation (voir articles L 311-1 et suivants et articles R 311-1 du Code de l'urbanisme) :

- * de constructions à usage d'habitation, de commerces, d'industrie, de services,
- * d'installations et d'équipements collectifs publics ou privés.

La procédure de Z.A.C. apporte à la collectivité ou à l'établissement public un ensemble de moyens pour réaliser une opération d'urbanisme, basée en particulier sur :

- des règles d'urbanisme traduisant la structure et le contenu du projet,
- un engagement des collectivités responsables de la réalisation des équipements publics nécessaires aux besoins de la zone.
- des relations contractuelles avec un aménageur chargé d'acquérir, d'équiper, et parfois même de commercialiser les terrains