

Commune de
Mittainville

Yvelines

5 rue de la Mairie - 78125 Mittainville - Tél : 01 34 85 01 62



Plan Local d'Urbanisme



REGLEMENT

4.1

- ▶ Prescription de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme le 18 décembre 2008
- ▶ Arrêt du projet le 22 mai 2013
- ▶ Dossier soumis à enquête publique du 4 novembre 2013 au 5 décembre 2013
- ▶ Plan Local d'Urbanisme approuvé le 6 février 2014

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil municipal
du 6 février 2014

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

Le Maire,

PHASE :

Approbation



Commune de Mittainville

Plan local d'urbanisme

Règlement

Sommaire

Dispositions générales	3
Chapitre 1 : Zone Ua	7
Chapitre 2 : Zone Ub	13
Chapitre 3 : Zone Ue	19
Chapitre 4 : Zone 1AU	23
Chapitre 5 Zone A	28
Chapitre 6 : Zone N	32
Lexique	38

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles du code de l'urbanisme relatifs aux plans locaux d'urbanisme.

Article 1 – Champ d'application territorial

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

Article 2 –Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

1 – Le PLU se substitue aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme (RNU), à l'exception des règles d'ordre public, qui s'appliquent cumulativement avec les dispositions du PLU.

2 – Demeurent applicables les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur ayant un impact sur l'aménagement de l'espace, ainsi que les autres réglementations locales.

3 – Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement depuis moins de dix ans, en application de l'article 15 de l'ordonnance no 2005-1527, du 8 décembre 2005, modifié par l'article 240 de la loi n° 2010-788, 12 juillet. 2010, restent applicables. Restent également applicables les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés des lotissements dont l'autorisation a été délivrée depuis plus de 10 ans, et qui ne sont pas devenues caduques.

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

- les Servitudes d'Utilité Publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol. Les servitudes d'Utilité Publique figurent en annexe du Plan Local d'Urbanisme.
- les Espaces Naturels Sensibles des Départements,
- le Droit de Préemption Urbain,
- les périmètres de Déclaration d'Utilité Publique.

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

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

7 – S'appliquent aux travaux effectués au voisinage des ouvrages souterrains, aériens et subaquatiques les dispositions du décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, modifiées par les décrets n° 2003-425 du 11 mai 2003, n°2011-1241 du 5 octobre 2011 et n°2012-970 du 20 août 2012. Il s'agit de l'encadrement de l'exécution des travaux effectués à proximité des réseaux de transport et de distribution. Il concerne les maîtres d'ouvrage et exécutants de travaux proximité de réseaux aériens, enterrés ou subaquatiques de toutes catégories (notamment les réseaux électriques, de gaz, de communications électroniques, d'eau potable, d'assainissement, de matières dangereuses, de chaleur, ferroviaires ou guidé) et exploitants de ces réseaux.

8 – Rappels des différents types de demandes d'autorisation :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme, conformément à la délibération du conseil municipal du 25 octobre 2007
- Les démolitions d'immeuble ou partie d'immeuble sont soumises à permis de démolir dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme, conformément à la délibération du conseil municipal du
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tel aux documents graphiques.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément au code forestier. Sont exemptés d'autorisation, les défrichements envisagés dans les cas suivants, en vertu du code forestier :
 - " 1° dans les bois et forêts de superficie inférieure à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat, sauf s'ils font partie d'un autre bois dont la superficie, ajoutée à la leur, atteint ou dépasse ce seuil ;
 - 2° dans les parcs ou jardins clos et attenants à une habitation principale, lorsque l'étendue close est inférieure à 10 hectares. Toutefois, lorsque les défrichements projetés dans ces parcs sont liés à la réalisation d'une opération d'aménagement prévue au titre 1er du livre III du code de l'urbanisme ou d'une opération de construction soumise à autorisation au titre de ce code, cette surface est abaissée à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat,
 - 3° dans les zones définies en application du 1° de l'article L. 126-1 du code rural et de la pêche maritime dans lesquelles la reconstitution des boisements après coupe rase est interdite ou réglementée, ou ayant pour but une mise en valeur agricole et pastorale de bois situés dans une zone agricole définie en application de l'article L. 123-21 du même code,

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

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

Article 3 – Division du territoire en zones

Le territoire communal est divisé en quatre catégories de zones :

- **Les zones urbaines** désignées par l'indice U. Il s'agit des zones Ua, Ub, Ue.
- **La zone à urbaniser** désignée par l'indice AU. Il s'agit de la zone 1AU
- **La zone agricole** désignée par l'indice A et son secteur A*
- **La zone naturelle** désignée par l'indice N et ses secteurs N*, Nc, Nca

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

Chaque zone comporte en outre un corps de règles de 16 articles :

Article 1	Occupations et utilisations du sol interdites
Article 2	Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières
Article 3	Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
Article 4	Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics
Article 5	Superficie minimale des terrains constructibles
Article 6	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
Article 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
Article 8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 9	Emprise au sol des constructions
Article 10	Hauteur maximale des constructions
Article 11	Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
Article 12	Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement
Article 13	Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires des

	jeux et de loisirs, et de plantations
Article 14	Coefficient d'occupation du sol
Article 15	Performances énergétiques et environnementales
Article 16	Infrastructures et réseaux de communication

Article 4 – Adaptations mineures

Conformément au code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies au PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 5 – Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans

Conformément au code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié et qu'elle est autorisée par les prescriptions du Plan de Prévention des risques naturels prévisibles le cas échéant.

Des travaux limités visant exclusivement à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité des personnes handicapées, d'isolation phonique ou thermique, etc. peuvent toutefois être autorisés en dérogation au principe de reconstruction à l'identique.

Toutefois, dans le cas où un bâtiment a été détruit par un sinistre de nature à exposer les occupants à un risque certain et prévisible, de nature à mettre gravement en danger leur sécurité, la reconstruction du bâtiment doit respecter les règles du présent PLU.

Article 6 – Dispositions favorisant la performance énergétique et les énergies renouvelables dans les constructions

Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par le décret n°2011-830 du 12 juillet 2011.

Toutefois, cette disposition n'est pas applicable dans un secteur sauvegardé, dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP), dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, dans un site inscrit ou classé en au titre du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application du 7° de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme. Il n'est pas non plus applicable dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines

Article 7 – Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et aux espaces verts

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont figurés au document graphique par des trames couleur et forme à déterminer dont la signification et le bénéficiaire sont rappelés par le tableau des emplacements réservés.

Sous réserve des dispositions de l'article L. 433-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public d'intérêt collectif, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

Si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire, correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation des sols affectant la superficie du terrain cédé (article R 123-10 du Code de l'Urbanisme).

Article 8 – Espaces boisés classés

Les terrains indiqués aux documents sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Ce 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 défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L. 130-2 du code de l'urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

Article 9 – Eléments protégés au titre du patrimoine et des paysages

Les éléments protégés au titre du patrimoine et des paysages **espaces paysagers protégés, arbres remarquables, espaces plantés protégés**, sont identifiés dans le PLU aux documents graphiques et font l'objet de prescriptions spécifiques (article L. 123-1-5-7°).

Toute modification ou suppression de ces éléments doit faire l'objet d'une déclaration préalable, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme. La démolition ou le fait de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au titre du patrimoine est soumis à permis de démolir préalable, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme.

Article 10 - Zones de protection des lisières de bois et forêts de plus de 100 hectares générées par le SDRIF

Dans les zones de protection mentionnées sur le plan de zonage, comme marges de protection des lisières de bois et forêts

- En dehors des sites urbains constitués, (trait rouge sur le plan de zonage), toute construction nouvelle est interdite dans une bande de 50 mètres d'épaisseur mesurée parallèlement à la lisière. Toutefois, dans ces marges de protection, est autorisée l'extension des constructions existantes, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent règlement, cette extension pouvant être réalisée en une ou plusieurs fois.
- Dans les sites urbains constitués (trait jaune sur le plan de zonage), les possibilités d'utiliser les droits à construire du présent règlement sont définies en s'appuyant sur des critères suivants :
 - 1) La limite exacte du massif forestier en tenant compte de l'importance, de la qualité et de l'ancienneté des plantations existantes,
 - 2) Le relief,
 - 3) L'exposition par rapport au soleil et les vues,
 - 4) L'implantation des constructions existantes sur les parcelles mitoyennes et notamment l'emplacement des pignons,
 - 5) Et en cas d'extension d'une construction existante :
 - L'orientation de cette construction
 - La localisation des pièces principales d'habitation de la construction existante

Il est précisé que la limite graphique figurant sur le plan de zonage est indicative, la marge de 50 mètres s'apprécie par rapport à la limite physique réelle du massif telle qu'elle est constatée sur le terrain au moment de l'instruction du permis de construire ou du permis d'aménager.

CHAPITRE 1 : ZONE Ua

ZONE URBAINE BATI ANCIEN

ARTICLE Ua1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions à usage de commerce, d'artisanat et de bureaux d'une surface de plancher supérieure à 300 m²,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière
- les terrains de camping et de caravaning,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois, consécutifs ou non,
- les exhaussements et les affouillements de sols.

En complément de ces dispositions, occupations et utilisations du sol interdites au sein des espaces paysagers protégés et des espaces plantés protégés, identifiés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme :

Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article 2.2

ARTICLE Ua2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Sont soumises à conditions particulières :

- Les constructions, installations et aménagements, ainsi que leur extension, à condition d'être liés et nécessaires à l'exploitation agricole d'une surface au moins égale à la surface minimale d'installation (SMI),
- les constructions à usage de commerce, d'artisanat et de bureaux d'une surface de plancher inférieure ou égale à 300 m²,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques,
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - ou qu'elles contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

Dans les zones humides identifiées au plan de zonage, seuls sont autorisés les affouillements et les exhaussements du sol, s'ils ont pour but la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides.

Dans les zones de protection mentionnées sur le plan de zonage, comme marges de protection des lisières de bois et forêts, dans les sites urbains constitués (trait jaune sur le plan de zonage), les possibilités d'utiliser les droits à construire du présent règlement sont définies en s'appuyant sur des critères suivants :

- La limite exacte du massif forestier en tenant compte de l'importance, de la qualité et de l'ancienneté des plantations existantes,
- Le relief,
- L'exposition par rapport au soleil et les vues,
- L'implantation des constructions existantes sur les parcelles mitoyennes et notamment l'emplacement des pignons,
- Et en cas d'extension d'une construction existante :
 - L'orientation de cette construction
 - La localisation des pièces principales d'habitation de la construction existante

2.2. Sont soumises à des conditions particulières pour les éléments construits et pour les espaces paysagers et des espaces plantés protégés, identifiés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme :

- La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des éléments construits (bâtiments, murs de clôture...) figurant sur les documents graphiques, sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation préalable en application de l'article R.421-23 du même code.
- Les annexes de type abris de jardin, et les piscines etc., sont autorisés dans les espaces paysagers et les jardins identifiés dans la limite de 20 m² d'emprise au sol.

ARTICLE Ua3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1- Accès

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

A l'exception des accès desservant des constructions existantes, les accès sur voie devront avoir un minimum de 3 mètres de large afin de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à porter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

2- Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et avoir un minimum de 3 mètres de largeur.

En cas de classement dans la voirie communale, les voies à créer devront avoir une emprise minimale de 6 mètres (chaussée, trottoir).

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

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

ARTICLE Ua4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1- Eau potable

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

2- Assainissement

2.1- Eaux usées

Dans les secteurs définis comme étant desservis par le réseau collectif d'assainissement, le branchement sur le réseau est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

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

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

Dans les secteurs non desservis par un réseau collectif d'assainissement et actuellement non équipés, les terrains doivent s'équiper de leur propre dispositif d'assainissement, dimensionné selon les besoins maximaux et conforme à la réglementation en vigueur.

2.2- Eaux pluviales

Lorsqu'il n'est pas possible de gérer des les eaux pluviales à la parcelle (infiltration, stockage) les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de capacité insuffisante du réseau, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, notamment ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement des eaux usées est interdite. Le rejet des eaux pluviales vers le milieu naturel peut être soumis à autorisation au titre de la Loi sur l'eau.

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

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

ARTICLE Ua5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé

ARTICLE Ua6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être implantées, soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit en recul d'un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Toutes les constructions principales doivent être implantées dans une bande de 30 m de profondeur comptée à partir du domaine public.

Dans le cas de constructions s'appuyant en mitoyenneté ou en contiguïté à une construction existante implantée en recul de l'alignement, la nouvelle construction pourra être implantée à la même distance de l'alignement que le bâtiment existant. La continuité visuelle de l'alignement doit être alors assurée par un élément constructif : mur, portail, porche...

Les annexes légères de type abris de jardin, n'excédant pas 20 m² d'emprise au sol, doivent être implantées à l'arrière des constructions principales, en recul de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être implantés soit à l'alignement soit en recul d'un minimum de 1 mètre des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

ARTICLE Ua7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en contiguïté d'une au moins des limites séparatives. Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, la marge de retrait sera d'un minimum de 3 mètres.

Les annexes légères de type abris de jardin, n'excédant pas 20 m² d'emprise au sol, doivent être implantées en limites séparatives ou en retrait d'un mètre minimum des limites séparatives. Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en retrait d'un mètre minimum des limites séparatives.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux peuvent être implantés en contiguïté ou en retrait des limites séparatives.

ARTICLE Ua8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité (ensoleillement) publique soient assurées

ARTICLE Ua9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40 % de la superficie du terrain.

ARTICLE Ua10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions principales et de leurs extensions est limitée à 6 mètres.

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

Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.

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

ARTICLE Ua11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme prévoit que le projet : *« peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».*

Les constructions devront privilégier une conception, une implantation, des matériaux et leur mise en œuvre ainsi qu'une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

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

Les planchers bas du rez-de-chaussée sont autorisés jusqu'à une cote de 0,30 m par rapport au terrain naturel pris au droit du point le plus bas de la construction.

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

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

- la couleur des matériaux apparents sera en harmonie avec les couleurs des constructions existantes (teinte pastel)
- les coffres de volets roulants seront impérativement intégrés dans la maçonnerie.

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

5 - Les toitures :

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

Les couvertures doivent être réalisées soit en tuiles plates (**22/m² et plus**), soit en ardoises, soit en chaume; cependant les extensions ou les réfections de toitures existantes peuvent être réalisées avec les matériaux d'origine. Les plaques en fibrociment sont exclues de la réfection. Les tuiles devront avoir une teinte rouge nuancé à brun rouge.

Les règles précédentes peuvent ne pas s'appliquer en cas d'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable permettant d'éviter les émissions de gaz à effet de serre ou en cas de pose de dispositifs végétalisés permettant de retenir les eaux pluviales.

Les percements en toiture seront constitués soit par des lucarnes soit par des châssis vitrés, posés et encastrés dans la couverture

Les châssis de toit sont autorisés s'ils se situent à une distance minimale de **0,80 m** au droit des limites séparatives (la distance calculée horizontalement du centre du châssis à la limite séparative) quelle que soit l'inclinaison du châssis de l'ouverture. Ils seront de préférence situés sur

le pan de toiture opposé à la rue. Les ouvertures doivent être axées sur les baies de l'étage inférieur ou sur les parties pleines en maçonnerie. Les dimensions des châssis de toit ne doivent pas dépasser 0,80 m de large par 1,20 m de haut.

6 - Les vitrages :

Les vitrages réfléchissants sont interdits.

7 - Les murs :

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

8 - Les vérandas

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

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

9 - Les abris de jardin

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

10 - Les clôtures :

La hauteur des clôtures sera limitée à 2,00m par rapport à la rue.

Les clôtures implantées sur voie publique seront composées :

- soit d'un dispositif à claire-voie (avec muret de 0,50/0,60 m),
- soit d'une haie végétale doublée éventuellement par un grillage maintenu par des supports de teinte sombre sans mur bahut.

Les murs pleins en maçonnerie, repérés au plan, doivent être conservés. Leur extension doit se faire dans le respect de la hauteur et de l'aspect du mur étendu.

Les clôtures avec des plaques et poteaux en béton apparent sont interdites.

11 - Les éléments techniques

Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :

- les antennes paraboliques,
- les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante,
- les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret technique, lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public.

12 - Les éléments bâtis remarquables :

- Il convient de conserver le maximum de composants (maçonnerie, charpente, menuiserie, ferronnerie...) d'origine des constructions, afin de préserver l'authenticité (garante de leur qualité architecturale et de leur valeur historique).
- Pour les façades, lors de travaux de ravalement de façade, les bandeaux, corniches et autres éléments de décors ou de modénatures, seront soigneusement conservés ou restaurés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique.
- Pour les menuiseries, si les fenêtres d'origine ne peuvent être conservées pour cause de vétusté ou de confort, les nouvelles fenêtres devront être réalisées en respectant le dessin et la disposition des modèles d'origine (formes et dimensions des sections et profils).
- Dans le cas de remplacement de volets vétustes ou atypiques, les volets seront semblables au modèle local dominant : soit à rez-de-chaussée, le volet plein avec des barres horizontales sans écharpes, soit le volet persienné à la française.

ARTICLE Ua12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins, il est exigé pour toute construction ou installation, y compris les reconstructions après démolition :

Pour les constructions à usage d'habitation

Pour une construction inférieure à 60 m² de surface de plancher, une place minimum;

Pour une construction de 61 m² et plus de surface de plancher, deux places.

Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher, avec cependant un minimum de 2 places.

Pour les constructions à usage d'artisanat : 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher avec cependant un minimum de 2 places.

Pour les commerces : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente,

Pour l'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement pour 1 chambre,

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

ARTICLE Ua13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

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

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

Toutes les haies et tous les arbres à planter seront des essences suivantes (pour les haies : le charme, le noisetier, l'érable champêtre, le houx,... - pour les arbres à hautes tiges : le chêne, le merisier, le frêne, le tilleul, le hêtre,...).

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme et repérées au plan de zonage devront être préservées. En cas de suppression autorisée pour des raisons environnementales de nouvelles espèces végétales aux caractéristiques paysagères équivalentes seront replantées.

ARTICLE Ua14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé

ARTICLE Ua 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie,...
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE Ua16- -INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Article non réglementé

CHAPITRE 2 : ZONE Ub

ZONE URBAINE BATI RECENT

ARTICLE Ub1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions à usage de commerce, d'artisanat et de bureaux d'une surface de plancher supérieure à 300 m²,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les terrains de camping et de caravaning,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois, consécutifs ou non.

En sus des dispositions de l'article 1.1, occupations et utilisations du sol interdites au sein des espaces paysagers protégés et des espaces plantés protégés, identifiés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme :

Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles soumises à des conditions particulières à l'article 2.2

ARTICLE Ub2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Sont soumises à conditions particulières :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les constructions à usage de commerce, d'artisanat et de bureaux d'une surface de plancher inférieure ou égale à 300 m²,
- les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques,
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

Dans les zones humides identifiées au plan de zonage, seuls sont autorisés les affouillements et les exhaussements du sol, s'ils ont pour but la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides.

Dans les zones de protection mentionnées sur le plan de zonage, comme marges de protection des lisières de bois et forêts, dans les sites urbains constitués (trait jaune sur le plan de zonage), les possibilités d'utiliser les droits à construire du présent règlement sont définies en s'appuyant sur des critères suivants :

- La limite exacte du massif forestier en tenant compte de l'importance, de la qualité et de l'ancienneté des plantations existantes,
- Le relief,
- L'exposition par rapport au soleil et les vues,
- L'implantation des constructions existantes sur les parcelles mitoyennes et notamment l'emplacement des pignons,
- Et en cas d'extension d'une construction existante :
 - L'orientation de cette construction
 - La localisation des pièces principales d'habitation de la construction existante

2.2. Sont soumises à des conditions particulières pour les éléments construits et pour les espaces paysagers et des espaces plantés protégés, identifiés au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme :

- La modification de l'aspect extérieur et la démolition partielle ou totale des éléments construits (bâtiments, murs de clôture...) figurant sur les documents graphiques, sont subordonnés à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation préalable en application de l'article R.421-23 du même code.
- Les annexes de type abris de jardin, et les piscines etc., sont autorisés dans les espaces paysagers identifiés dans la limite de 20 m² d'emprise au sol.

ARTICLE Ub3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1- Accès

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

A l'exception des accès desservant des constructions existantes, les accès sur voie devront avoir un minimum de 3 m de large afin de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

2- Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et avoir un minimum de 3 m de largeur.

En cas de classement dans la voirie communale, les voies à créer devront avoir une emprise minimale de 6 m (chaussée, trottoir).

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

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

ARTICLE Ub4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1- Eau potable

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

2- Assainissement

2.1- Eaux usées

Dans les secteurs définis comme étant desservis par le réseau collectif d'assainissement, le branchement sur le réseau est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

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

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

Dans les secteurs non desservis par un réseau collectif d'assainissement et actuellement non équipés, les terrains doivent s'équiper de leur propre dispositif d'assainissement, dimensionné selon les besoins maximaux et conforme à la réglementation en vigueur.

2.2- Eaux pluviales

Lorsqu'il n'est pas possible de gérer des les eaux pluviales à la parcelle (infiltration, stockage) les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de capacité insuffisante du réseau, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, notamment ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

Le rejet des eaux pluviales vers le milieu naturel peut être soumis à autorisation au titre de la Loi sur l'eau.

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

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

ARTICLE Ub5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé

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

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

Toutes les constructions principales doivent être implantées dans une bande de 30 mètres de profondeur comptée à partir du domaine public.

Les annexes légères de type abris de jardin, n'excédant pas 20 m² d'emprise au sol, doivent être implantées en arrière des constructions principales, en recul d'un minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être implantés soit à l'alignement soit en recul d'un minimum de 1 mètre des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

ARTICLE Ub7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées soit en contiguïté d'une ou plusieurs des limites séparatives touchant une voie, soit en retrait d'un minimum de 3 mètres.

Les annexes légères de type abris de jardin, n'excédant pas 20 m² d'emprise au sol, doivent être implantées en limites séparatives ou en retrait d'un mètre minimum des limites séparatives.

Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en retrait d'un mètre minimum des limites séparatives.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux peuvent être implantés en contiguïté ou en retrait des limites séparatives.

ARTICLE Ub8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des bâtiments et installations doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité (ensoleillement) publique soient assurées.

ARTICLE Ub9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 40% de la superficie du terrain.

ARTICLE Ub10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions et de leurs extensions est limitée à 6 mètres

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

Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.

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

ARTICLE Ub11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme prévoit que le projet : « *peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

Les constructions devront privilégier une conception, une implantation, des matériaux et leur mise en œuvre ainsi qu'une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

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

Les planchers bas du rez-de-chaussée sont autorisés jusqu'à une cote de 0,30 m par rapport au terrain naturel pris au droit du point le plus bas de la construction.

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

3 - Les façades présenteront une composition et un traitement harmonieux : les coffres de volets roulants seront impérativement intégrés dans la maçonnerie.

4 - Les percements sur rue

Les surfaces pleines seront nettement dominantes par rapport aux vides.

5 – Les toitures :

Pour les constructions principales, les toitures à pente doivent couvrir au moins 70% de l'emprise de la construction. Les pentes de ces toitures seront comprises entre **35°** et **45°** (**10°** minimum pour les vérandas, **25°** pour les autres annexes) et ne devront pas déborder sur les pignons.

Les couvertures doivent être réalisées soit en tuiles plates (**22/m²** et plus), soit en ardoises, soit en chaume ; cependant les extensions ou les réfections de toitures existantes peuvent être réalisées avec les matériaux d'origine.

Les plaques en fibrociment sont exclues de la réfection. Les tuiles devront avoir une teinte rouge nuancé à brun rouge en évitant un ton uniforme foncé.

Dans le cadre d'une architecture contemporaine, les couvertures en cuivre et en zinc pré patinés pourront être acceptées.

Les règles précédentes peuvent ne pas s'appliquer en cas d'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable permettant d'éviter les émissions de gaz à effet de serre ou en cas de pose de dispositifs végétalisés permettant de retenir les eaux pluviales.

6 - Les vitrages : Les vitrages réfléchissants sont interdits.

7 - Les murs :

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

8 - Les vérandas :

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

9 - Les abris de jardin :

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

10 - Les clôtures :

La hauteur des clôtures sera limitée à 1,50 mètre par rapport à la rue.

Les clôtures implantées sur voie publique seront composées :

- soit d'un dispositif à claire-voie (avec muret de 0,50/0,60 m),
- soit d'une haie végétale doublée éventuellement par un grillage maintenu par des supports de teinte sombre sans mur bahut.

Les clôtures avec des poteaux et plaques en béton apparent sont interdites.

11 – Les éléments techniques

Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :

- les antennes paraboliques,
- les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante,
- les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret technique, lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public.

ARTICLE Ub12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins, il est exigé pour toute construction ou installation, y compris les reconstructions après démolition :

Pour les constructions à usage d'habitation :

Pour une construction inférieure à 60 m² de surface de plancher, une place minimum;

Pour une construction de 61 m² de surface de plancher et plus, deux places.

Pour les constructions à usage de bureaux: 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher, avec cependant un minimum de 2 places.

Pour les constructions à usage d'artisanat : 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher avec cependant un minimum de 2 places.

Pour les commerces : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.

Pour l'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement pour 1 chambre,

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

ARTICLE Ub13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

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

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

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

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

Toutes les haies et tous les arbres à planter seront des essences suivantes (pour les haies : le charme, le noisetier, l'érable champêtre, le houx,... - pour les arbres à hautes tiges : le chêne, le merisier, le frêne, le tilleul, le hêtre,...).

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme et repérées au plan de zonage devront être préservées. En cas de suppression autorisée pour des raisons environnementales de nouvelles espèces végétales aux caractéristiques paysagères équivalentes seront replantées.

ARTICLE Ub14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé

ARTICLE Ub 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, ...
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE Ub16- -INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Article non réglementé

CHAPITRE 3 : ZONE Ue

ZONE URBAINE EQUIPEMENTS

ARTICLE Ue1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions destinées à l'artisanat,
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les terrains de camping et de caravaning,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois, consécutifs ou non,

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

Sont soumises à conditions particulières :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les constructions destinées à l'habitation,
- les constructions destinées aux bureaux,
- les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques,
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

ARTICLE Ue3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1- Accès

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

A l'exception des accès desservant des constructions existantes, les accès sur voie devront avoir un minimum de 3 mètres de large afin de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

2- Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et avoir un minimum de 3 mètres de largeur.

En cas de classement dans la voirie communale, les voies à créer devront avoir une emprise minimale de 6 mètres (chaussée, trottoir).

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

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

ARTICLE Ue4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**1- Eau potable**

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

2- Assainissement**2.1- Eaux usées**

Dans les secteurs définis comme étant desservis par le réseau collectif d'assainissement, le branchement sur le réseau est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

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

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

Dans les secteurs non desservis par un réseau collectif d'assainissement et actuellement non équipés, les terrains doivent s'équiper de leur propre dispositif d'assainissement, dimensionné selon les besoins maximaux et conforme à la réglementation en vigueur.

2.2- Eaux pluviales

Lorsqu'il n'est pas possible de gérer des les eaux pluviales à la parcelle (infiltration, stockage) les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de capacité insuffisante du réseau, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, notamment ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

Le rejet des eaux pluviales vers le milieu naturel peut être soumis à autorisation au titre de la Loi sur l'eau.

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

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

ARTICLE Ue5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé

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

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en recul d'un minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être implantés soit à l'alignement soit en recul d'un minimum de 1 mètre des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

ARTICLE Ue7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux peuvent être implantés en contiguïté ou en retrait des limites séparatives.

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

Article non réglementé

ARTICLE Ue9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé

ARTICLE Ue10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions et de leurs extensions est limitée à 6 mètres

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

Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.

En cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes, les règles ci-dessus peuvent ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

ARTICLE Ue11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme prévoit que le projet : *« peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».*

Les constructions devront privilégier une conception, une implantation, des matériaux et leur mise en œuvre ainsi qu'une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

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

Les planchers bas du rez-de-chaussée sont autorisés jusqu'à une cote de 0,30 mètre par rapport au terrain naturel pris au droit du point le plus bas de la construction.

2 – Les bâtiments : les extensions se feront de préférence avec les matériaux de la construction existante. Cependant les extensions mineures pourront être réalisées avec des architectures contemporaines.

3 – Les volumes seront simples, adaptés à la parcelle et devront offrir une unité d'ensemble

4 – Les façades présenteront une composition et un traitement harmonieux :

- la couleur des matériaux apparents se mariera aux couleurs des constructions existantes ;
Lors de la création d'ouvertures (fenêtre, porte, porte de garage...) sur une construction ancienne, les nouvelles ouvertures devront s'inspirer des baies d'origine tant dans la forme que dans les proportions.

Article Ue12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins, il est exigé pour toute construction ou installation, y compris les reconstructions après démolition.

Pour les constructions à usage de bureaux :

1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher avec cependant un minimum de 2 places.

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

ARTICLE Ue13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

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

ARTICLE Ue14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé

ARTICLE Ue15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie,...
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE Ue16- -INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Article non réglementé

CHAPITRE 4 : ZONE 1AU

ZONE D'URBANISATION FUTURE A COURT TERME

ARTICLE 1AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les terrains de camping et de caravaning
- les parcs résidentiels de loisirs,
- le stationnement des caravanes isolées pendant plus de trois mois, consécutifs ou non,

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

Sont soumises à conditions particulières :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques,
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

ARTICLE 1AU3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1- Accès

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

A l'exception des accès desservant des constructions existantes, les accès sur voie devront avoir un minimum de 3 mètres de large afin de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

2- Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et avoir un minimum de 3 mètres de largeur.

En cas de classement dans la voirie communale, les voies à créer devront avoir une emprise minimale de 6 mètres (chaussée, trottoir).

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

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

ARTICLE 1AU4 - CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**1- Eau potable**

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

2- Assainissement**2.1- Eaux usées**

Dans les secteurs définis comme étant desservis par le réseau collectif d'assainissement, le branchement sur le réseau est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

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

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

Dans les secteurs non desservis par un réseau collectif d'assainissement et actuellement non équipés, les terrains doivent s'équiper de leur propre dispositif d'assainissement, dimensionné selon les besoins maximaux et conforme à la réglementation en vigueur.

2.2- Eaux pluviales

Lorsqu'il n'est pas possible de gérer des les eaux pluviales à la parcelle (infiltration, stockage) les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de capacité insuffisante du réseau, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, notamment ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

Le rejet des eaux pluviales vers le milieu naturel peut être soumis à autorisation au titre de la Loi sur l'eau.

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

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

ARTICLE 1AU5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

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

Elles doivent être contenues dans une bande de 25 mètres comptés par rapport à l'alignement de la voie publique.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être implantés soit à l'alignement soit en recul d'un minimum de 1 mètre des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

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

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

Les annexes légères de type abris de jardin, n'excédant pas 20 m² d'emprise au sol, doivent être implantées en limites séparatives ou en retrait d'un mètre minimum des limites séparatives.

Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en retrait d'un mètre minimum des limites séparatives.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux peuvent être implantés en contiguïté ou en retrait des limites séparatives.

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

Article non réglementé

ARTICLE 1AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 40% de la superficie totale du terrain.
L'emprise au sol pourra atteindre 50% de la superficie totale du terrain pour les ensembles de constructions groupées.

ARTICLE 1AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions et de leurs extensions est limitée à 6 mètres

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

Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.

ARTICLE 1AU11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme prévoit que le projet : *« peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».*

Les constructions devront privilégier une conception, une implantation, des matériaux et leur mise en œuvre ainsi qu'une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

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

Les planchers bas du rez-de-chaussée sont autorisés jusqu'à une cote de 0,30 mètre par rapport au terrain naturel pris au droit du point le plus bas de la construction.

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

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

- pour les ravalements de façades, les enduits blancs et vifs sont interdits ;
- les volets se repliant en tableau et les volets roulants sont déconseillés.
- les coffres de volets roulants seront impérativement intégrés dans la maçonnerie.
- les façades à fronton ou en faux pignon sont interdites.

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

5 - Les toitures :

Pour les constructions principales, les toitures à pente doivent couvrir au moins 70% de l'emprise de la construction. Les pentes de ces toitures seront comprises entre **35°** et **45°** (**10°** minimum pour les vérandas, **25°** pour les autres annexes) et ne devront pas déborder sur les pignons.

Les couvertures doivent être réalisées soit en tuiles plates (**22 m²** et plus), soit en ardoise, soit en chaume.

Les plaques en fibrociment sont exclues de la réfection. Les tuiles devront avoir une teinte rouge nuancé à brun rouge en évitant un ton uniforme foncé.

Dans le cadre d'une architecture contemporaine, les couvertures en cuivre et en zinc pré patinés pourront être acceptées.

Les règles précédentes peuvent ne pas s'appliquer en cas d'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable permettant d'éviter les émissions de gaz à effet de serre ou en cas de pose de dispositifs végétalisés permettant de retenir les eaux pluviales.

Pour les autres constructions, des toitures terrasse sont autorisées sous réserve d'un traitement architectural et paysager harmonieux permettant sa bonne intégration dans l'environnement bâti et à la condition que les paraboles, antennes de télévisions, et autres ouvrages techniques soient masquées par un dispositif ne les rendant pas visibles depuis la voie publique.

6 - Les vitrages :

Les vitrages réfléchissants sont interdits.

7 - Les murs :

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

Les matériaux à proscrire :

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

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

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

8 - Les vérandas :

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

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

9 - Les abris de jardin :

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

10 - Les clôtures :

La hauteur des clôtures sera limitée à 1,50 mètre par rapport à la rue.

Les clôtures implantées sur voie publique seront composées :

- soit d'un dispositif à claire-voie (avec muret de 0,50/0,60 m),
- soit d'une haie végétale doublée éventuellement par un grillage maintenu par des supports de teinte sombre sans mur bahut.

Les clôtures avec des poteaux et plaques en béton apparent sont interdites.

11 – Les éléments techniques

Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :

- les antennes paraboliques,
- les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante,
- les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret technique, lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public.

ARTICLE 1AU12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues, correspondant aux besoins, il est exigé pour toute construction ou installation, y compris les reconstructions après démolition :

Pour les constructions à usage d'habitation :

Pour une construction inférieure à 60 m² de surface de plancher, une place minimum;

Pour une construction de 61 m² de surface de plancher et plus, deux places.

Pour les constructions à usage de bureaux: 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher, avec cependant un minimum de 2 places.

Pour les constructions à usage d'artisanat : 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher avec cependant un minimum de 2 places.

Pour les commerces : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.

Pour l'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement pour 1 chambre,

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

ARTICLE 1AU13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Sur la globalité de chaque zone 1AU : 15 % des terrains seront consacrés à un aménagement paysager. Les surfaces ainsi dégagées pourront accueillir le stationnement demandé en supplément de celui déjà exigé sur les parcelles privées.

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

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

Toutes les haies et tous les arbres à planter seront des essences suivantes (pour les haies : le charme, le noisetier, l'érable champêtre, le houx,... - pour les arbres à hautes tiges : le chêne, le merisier, le frêne, le tilleul, le hêtre,...).

ARTICLE 1AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE 1AU 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, . . .
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE 1AU16- -INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Article non réglementé

CHAPITRE 5 : ZONE A

ZONE AGRICOLE

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites : toutes les occupations ou utilisations du sol à l'exception de celles indiquées à l'article 2.

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

Sont admises, sous réserve d'une intégration paysagère et technique respectueuse de leur environnement :

- Les constructions, installations et aménagements, ainsi que leur extension, à condition d'être liés et nécessaires à l'exploitation agricole d'une surface au moins égale à la surface minimale d'installation (SMI),
- Les constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques,
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

Dans les zones humides identifiées au plan de zonage, seuls sont autorisés les affouillements et les exhaussements du sol, s'ils ont pour but la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides.

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

Dans les zones de protection mentionnées sur le plan de zonage, comme marges de protection des lisières de bois et forêts et en dehors des sites urbains constitués, (trait rouge sur le plan de zonage), toute construction nouvelle est interdite dans une bande de 50 mètres d'épaisseur mesurée parallèlement à la lisière. Toutefois, dans ces marges de protection, est autorisée l'extension des constructions existantes, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent règlement, cette extension pouvant être réalisée en une ou plusieurs fois.

ARTICLE A3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1- Accès

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

A l'exception des accès desservant des constructions existantes, les accès sur voie devront avoir un minimum de 3 mètres de large afin de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

2- Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et avoir un minimum de 3 mètres de largeur.

En cas de classement dans la voirie communale, les voies à créer devront avoir une emprise minimale de 6 mètres (chaussée, trottoir).

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

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

ARTICLE A4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1- Eau potable

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

2- Assainissement

2.1- Eaux usées

Dans les secteurs définis comme étant desservis par le réseau collectif d'assainissement, le branchement sur le réseau est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

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

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

Dans les secteurs non desservis par un réseau collectif d'assainissement et actuellement non équipés, les terrains doivent s'équiper de leur propre dispositif d'assainissement, dimensionné selon les besoins maximaux et conforme à la réglementation en vigueur.

2.2- Eaux pluviales

Lorsqu'il n'est pas possible de gérer des les eaux pluviales à la parcelle (infiltration, stockage) les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de capacité insuffisante du réseau, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, notamment ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

Le rejet des eaux pluviales vers le milieu naturel peut être soumis à autorisation au titre de la Loi sur l'eau.

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

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

Les branchements privés doivent être enterrés.

ARTICLE A5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

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

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être implantés soit à l'alignement soit en recul d'un minimum de 1 mètre des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 3 mètres

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux peuvent être implantés en contiguïté ou en retrait des limites séparatives.

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

Article non réglementé

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé

ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des constructions principales et de leurs extensions est limitée à 8 mètres.

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

Cette règle ne concerne pas les hangars et les silos.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dispositions générales :

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme prévoit que le projet : « *peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

Les constructions devront privilégier une conception, une implantation, des matériaux et leur mise en œuvre ainsi qu'une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

1 - L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (*implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire, sauf si la construction s'adapte à la pente*).

En outre, tout projet de construction devra présenter un volume et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

2-Les volumes, façades et toitures : Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées.

Pour les bâtiments réalisés en bardage métallique (hangars agricoles) est préconisé l'emploi d'une couleur s'intégrant dans l'environnement dans lequel ils sont situés ; exemples : vert pour les fonds de vallée ou en abord des espaces forestiers, et ailleurs couleur sable pour les murs et terre cuite pour les toitures.

Les **abris pour chevaux** devront être réalisés avec des clins en bois de couleur brun, vert ou noir ou recouvert d'un produit goudronné. La toiture sera en harmonie avec le bâtiment. Ils seront sans maçonnerie, sans fondation et auront 3 côtés fermés maximum.

ARTICLE A12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE A13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

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

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme et repérées au plan de zonage devront être préservées. En cas de suppression autorisée pour des raisons environnementales de nouvelles espèces végétales aux caractéristiques paysagères équivalentes seront replantées.

ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé

ARTICLE A 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie,...
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE A16- -INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Article non réglementé

CHAPITRE 6 : ZONE N

ZONE NATURELLE

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites : toutes les occupations ou utilisations du sol à l'exception de celles indiquées à l'article 2.

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

Sont soumises à condition particulières:

Dispositions générales

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- les abris pour animaux et chevaux à la condition que la construction soit sans fondation, qu'elle soit construite en bois et qu'elle s'insère parfaitement dans le site environnant, les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques,
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

Dans les zones humides identifiées au plan de zonage, seuls sont autorisés les affouillements et les exhaussements du sol, s'ils ont pour but la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de zones humides.

L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (haies, arbres, vergers...) identifiés au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques ; celui-ci est subordonné à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une déclaration en application de l'article R.421-23 du même code.

Dans les zones de protection mentionnées sur le plan de zonage, comme marges de protection des lisières de bois et forêts et en dehors des sites urbains constitués, (trait rouge sur le plan de zonage), toute construction nouvelle est interdite dans une bande de 50 mètres d'épaisseur mesurée parallèlement à la lisière. Toutefois, dans ces marges de protection, est autorisée l'extension des constructions existantes, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent règlement, cette extension pouvant être réalisée en une ou plusieurs fois.

Dispositions particulières :

Dans le secteur N* ne sont autorisés à compter de la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme que :

- l'extension des constructions existantes, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent règlement, cette extension pouvant être réalisée en une ou plusieurs fois,
- la création d'annexes limitées à 60 m² d'emprise au sol,
- les abris pour animaux et chevaux limités à une construction sans fondation par hectare, à condition que leur emprise au sol soit limitée à 20 m², qu'ils soient construits en bois et qu'ils s'insèrent discrètement dans le site.

Dans le secteur Nc :

- les installations liées à l'aménagement du cimetière

ARTICLE N3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**1- Accès**

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

A l'exception des accès desservant des constructions existantes, les accès sur voie devront avoir un minimum de 3 mètres de large afin de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

2- Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et avoir un minimum de 3 mètres de largeur.

En cas de classement dans la voirie communale, les voies à créer devront avoir une emprise minimale de 6 mètres (chaussée, trottoir).

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

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

ARTICLE N4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**1- Eau potable**

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

2- Assainissement**2.1- Eaux usées**

Dans les secteurs définis comme étant desservis par le réseau collectif d'assainissement, le branchement sur le réseau est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

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

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

Dans les secteurs non desservis par un réseau collectif d'assainissement et actuellement non équipés, les terrains doivent s'équiper de leur propre dispositif d'assainissement, dimensionné selon les besoins maximaux et conforme à la réglementation en vigueur.

2.2- Eaux pluviales

Lorsqu'il n'est pas possible de gérer des les eaux pluviales à la parcelle (infiltration, stockage) les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de capacité insuffisante du réseau, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, notamment ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

Le rejet des eaux pluviales vers le milieu naturel peut être soumis à autorisation au titre de la Loi sur l'eau.

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

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

ARTICLE N5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**Dispositions générales :**

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux doivent être implantés soit à l'alignement soit en recul d'un minimum de 1 mètre des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

En secteur N* :

Les extensions autorisées, peuvent être implantées à la même distance de l'alignement que la construction existante concernée.

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**Dispositions générales :**

Les constructions doivent être implantées en retrait d'une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux peuvent être implantés en contiguïté ou en retrait des limites séparatives.

En secteur N* :

Les annexes légères de type abri jardin doivent être implantés en limites séparatives ou en retrait d'un mètre minimum des limites séparatives. Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en retrait d'un mètre minimum des limites séparatives.

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

La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**En secteur N* :**

A la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme :
L'extension autorisée des installations et des constructions existantes ne doit pas dépasser la limite de 30% de l'emprise au sol existante, sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire. Les annexes autorisées ne doivent dépasser une emprise au sol de 40m².

ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

Dispositions générales :

La hauteur des constructions autorisées ne doit pas dépasser 6 mètres à l'égout du toit

En secteur N* :

La hauteur des extensions et des annexes autorisées est limitée à la hauteur des constructions existantes.

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dispositions générales :

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme prévoit que le projet : « *peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

Les constructions devront privilégier une conception, une implantation, des matériaux et leur mise en œuvre ainsi qu'une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

1 - L'implantation des constructions devra privilégier l'adaptation au terrain et le respect de la topographie de manière générale (*implantation parallèle aux courbes de niveau et non perpendiculaire, sauf si la construction s'adapte à la pente*).

En outre, tout projet de construction devra présenter un volume et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

2-- Les volumes et les façades : Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées.

Les abris pour chevaux devront être réalisés avec des clins en bois de couleur brun, vert ou noir ou recouvert d'un produit goudronné. La toiture sera en harmonie avec le bâtiment. Ils seront sans maçonnerie, sans fondation et auront 3 côtés fermés maximum.

3 – les clôtures :

Les clôtures doivent être simples, à dominante végétale, et les plus respectueuses possible de l'environnement où elles se trouvent.

Le long de la Maltorne, les clôtures ne pourront être constituées que par un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m doublées d'éléments végétaux d'essence régionale.

Les **abris pour chevaux** devront être réalisés avec des clins en bois de couleur brun, vert ou noir ou recouvert d'un produit goudronné. La toiture sera en harmonie avec le bâtiment. Ils seront sans maçonnerie, sans fondation et auront 3 côtés fermés maximum.

En secteur N* :

Il convient de conserver le maximum de composants (maçonnerie, charpente, menuiserie, ferronnerie...) d'origine des constructions, afin de préserver l'authenticité (garante de leur qualité architecturale et de leur valeur historique).

1 - Les toitures et les couvertures:

Pour les **constructions principales**, les toitures à pente doivent couvrir au moins 70% de l'emprise de la construction. Les pentes de ces toitures seront comprises entre **35°** et **45°** (**10°** minimum pour les vérandas, **25°** pour les autres annexes) et ne devront pas déborder sur les pignons.

Les couvertures doivent être réalisées soit en tuiles plates (**22 m² et plus**), soit en ardoises, soit en chaume ; cependant les extensions ou les réfections de toitures existantes peuvent être réalisées avec les matériaux d'origine.

Les plaques en fibrociment sont exclues de la réfection. Les tuiles devront avoir une teinte rouge nuancé à brun rouge en évitant un ton uniforme foncé.

Dans le cadre d'une architecture contemporaine, les couvertures en cuivre et en zinc pré patinés pourront être acceptées.

Les règles précédentes peuvent ne pas s'appliquer en cas d'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable permettant d'éviter les émissions de gaz à effet de serre ou en cas de pose de dispositifs végétalisés permettant de retenir les eaux pluviales.

2 – les façades

Pour les façades, lors de travaux de ravalement de façade les éléments de décors ou de modénatures, seront soigneusement conservés ou restaurés.

Pour les menuiseries, si les fenêtres d'origine ne peuvent être conservées pour cause de vétusté ou de confort, les nouvelles fenêtres devront être réalisées en respectant le dessin et la disposition des modèles d'origine (formes et dimensions des sections et profils).

3-Les abris de jardin

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

4-Les clôtures :

Elles seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité. Il est recommandé dans cette zone, que les clôtures soient réalisées soit par une mise en œuvre traditionnelle de pierres du pays ou bien maçonnées et enduites par des revêtements de couleurs et de teintes respectant les données du bâti traditionnel de caractère. En tout état de cause, l'aspect des clôtures, leurs dimensions et leurs matériaux tiendront compte de l'aspect et des dimensions des clôtures traditionnelles de qualité, avoisinantes, afin de s'harmoniser au mieux, avec celles-ci.

Sur rue, la hauteur des murs et des clôtures sera limitée à 2 mètres avec une tolérance de 0,5m pour un raccordement éventuel aux constructions et clôtures voisines.

Les murs existants remarquables sont répertoriés aux plans de zonage. Ils doivent être maintenus en l'état. Cela n'exclut pas la possibilité d'ouverture si nécessaire.

En limite séparative, la hauteur des murs et des clôtures sera limitée à 2 mètres avec une tolérance de 0,5m pour un raccordement éventuel aux constructions et clôtures voisines, sans jamais être plus hautes que celles de la rue.

5-Les éléments techniques

Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à en réduire l'impact visuel depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :

- les antennes paraboliques,
- les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisante,
- les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret technique, lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public.

ARTICLE N12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé, sur l'unité foncière de l'opération :

Pour les constructions à usage d'habitation existante :

Pour une construction inférieure à 60 m² de surface de plancher, une place minimum;

Pour une construction de 61 m² de surface de plancher et plus, deux places minimum.

Pour l'hébergement hôtelier et les restaurants : une place par chambre ou une place par table

ARTICLE N13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

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

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme et repérées au plan de zonage devront être préservées. En cas de suppression autorisée pour des raisons environnementales de nouvelles espèces végétales aux caractéristiques paysagères équivalentes seront replantées.

ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article non réglementé.

ARTICLE N 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions nouvelles prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, ...
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

ARTICLE N16- -INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Article non réglementé

LEXIQUE

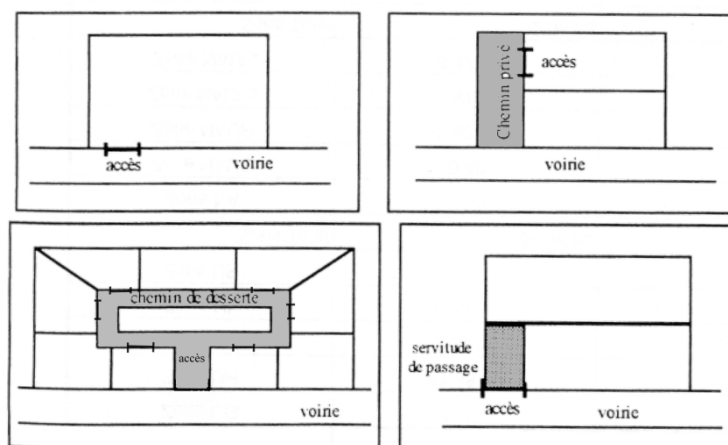
Abri de jardin :

Petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclettes...

Un abri de jardin peut être démontable ou non, avec ou sans fondations.

Accès :

Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.



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

Activités relevant du régime agricole :

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

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

Les activités agricoles, il s'agit (à titre d'information):

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

Le seuil d'activité :

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

L'importance de l'activité s'apprécie par rapport à la superficie des terres mises en valeur : celle-ci doit être d'au moins une demi-**superficie minimum d'installation** (1/2 SMI). Cette SMI peut être différente selon les départements (voir arrêté préfectoral n° B 2007 – 0015 ci-joint établissant le schéma directeur départemental des structures agricoles des Yvelines).

Affouillement de sol :

Extraction de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

Alignement :

L'alignement correspond à la détermination de l'implantation des constructions par rapport au domaine public.

Annexe :

Il s'agit d'un bâtiment sur le même terrain que la construction principale constituant une dépendance de la construction principale. Une construction est dite annexe lorsqu'elle ne renferme pas de locaux destinés à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt, ou à un service public ou à un intérêt collectif. Sont considérées comme constructions annexes notamment les garages, les abris de jardin, etc.

Axe de la voie :

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

Bardage :

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

Bâtiments d'activités :

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

Chambres d'hôtes :

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

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

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

Coefficient d'occupation du sol :

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

Construction principale :

Une construction est dite principale lorsqu'elle renferme les locaux notamment d'habitation, de bureau ou de commerce.

Cour :

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

Egout du toit :

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

Emplacement réservé :

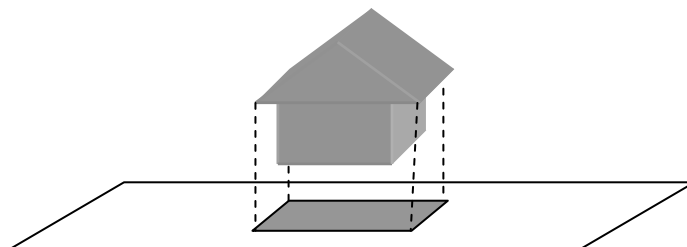
Terrain désigné par le PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but d'y implanter un équipement public ou d'intérêt collectif (hôpital, école, voie, ...). Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération.

Emprise au sol

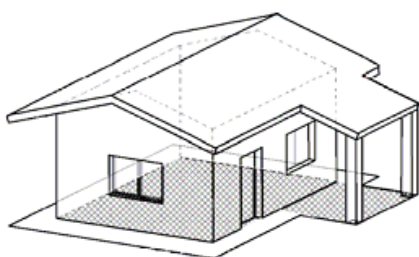
Il peut exister deux sens à l'emprise au sol :

- l'emprise au sol du code de l'urbanisme
- l'emprise au sol des règlements d'urbanisme qui est propre aux PLU et aux POS

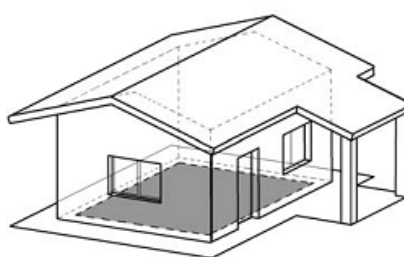
Dans le code de l'urbanisme, l'emprise au sol est ainsi définie comme " la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ". Des précisions ont été apportées par la circulaire du 3 février 2012 et par le décret n°2012-677 du 7 mai 2012.



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



Emprise au sol



surface de plancher

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

Le décret du 7 mai 2012 précise que l'emprise au sol qui doit être prise en compte dans le calcul du seuil au-delà duquel le recours à l'architecte est obligatoire, est seule celle de la partie de la construction qui est constitutive de surface de plancher. Elle correspond à la projection verticale du volume de la partie de la construction constitutive de surface de plancher : les surfaces aménagées pour le stationnement des véhicules ou les auvents, par exemple, ne sont pas pris en compte

Equipements collectifs :

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

Espace Boisé Classé :

Le PLU peut désigner des espaces boisés dit classés (bois, parc, alignement, arbre isolé,...) à conserver, à protéger ou à créer. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol (habitation, lotissement, dépôt, camping, ...). Toute coupe et abattage est subordonné à une autorisation délivrée par l'autorité compétente.

Exhaussement de sol :

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100m² et si sa hauteur excède 2 mètres

Façade :

Ensemble ou partie des ouvrages qui constituent les parties verticales d'un bâtiment.

Faitage :

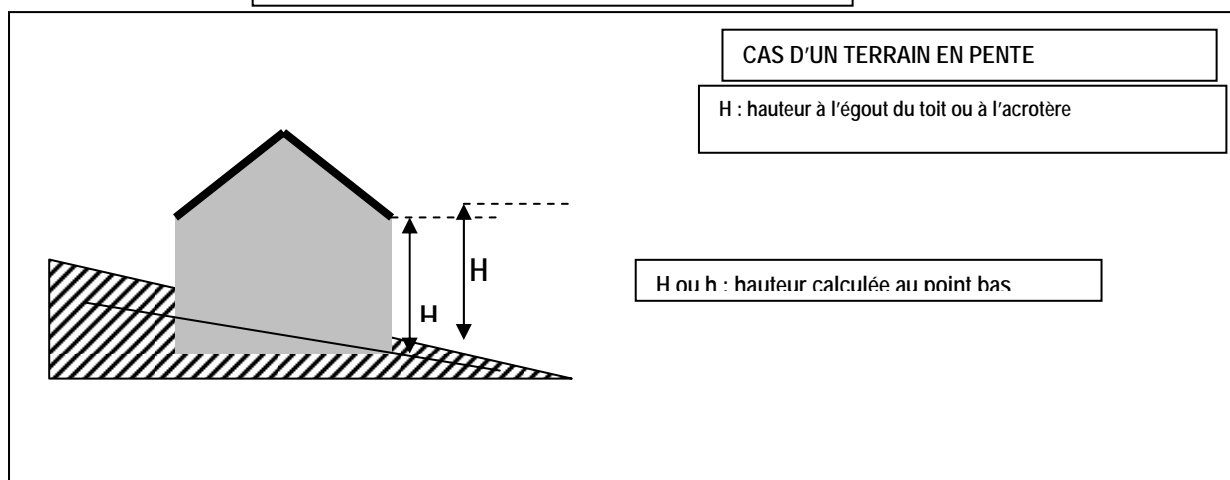
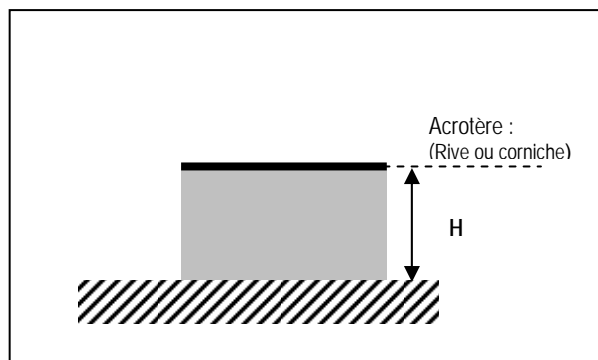
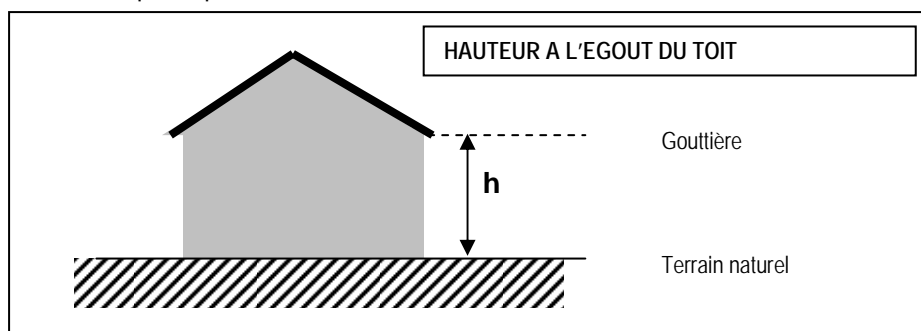
Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

Groupe d'habitations :

Opération comportant plusieurs constructions faisant l'objet d'un seul permis de construire.

Hauteur de construction (art.10) :

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

**Installation classée :**

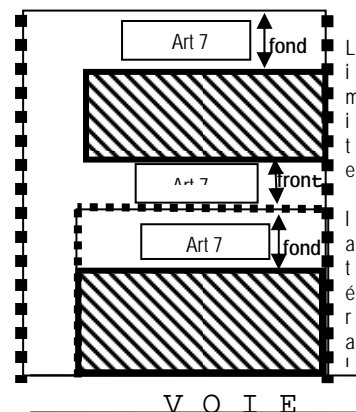
Un établissement industriel ou agricole, une carrière, ... entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement quand ils peuvent être la cause de dangers ou d'inconvénients, notamment pour la commodité du voisinage, la sécurité, la salubrité, la santé publique, l'agriculture, la protection de l'environnement, la conservation des sites et monuments.

Limite séparative :

Ligne commune, séparant deux unités foncières.

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

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



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

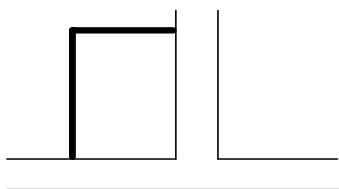


Fig 1

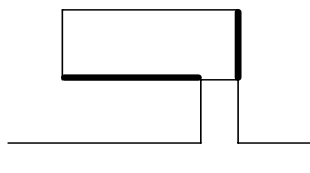


Fig 2

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

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

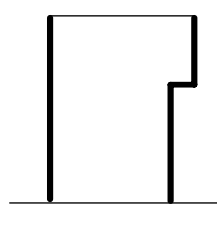


Fig 3

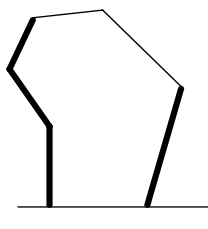


Fig 4

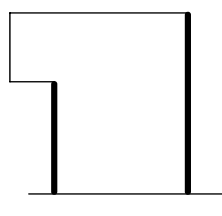


Fig 5

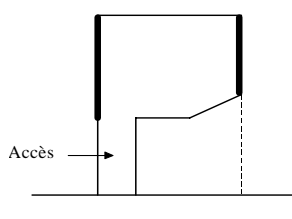


Fig 6

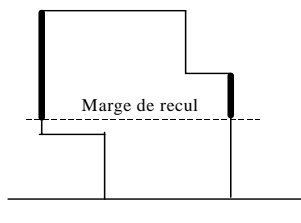


Fig 7

Mitoyenneté :

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

Modénature :

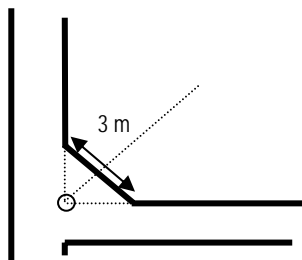
Traitement ornemental (proportions, forme, galbe) de certains éléments en relief ou en creux d'un bâtiment, et en particulier des moulures.

Mur pignon :

Mur extérieur réunissant les murs de façades.

Pan coupé :

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

**Pan de toiture :**

Surface plane de toiture.

Prospect :

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

Rampe :

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

Reconstruction à l'identique :

Conformément à l'article L 111-3 du Code de l'Urbanisme : « *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié* ». En outre il convient de respecter les dispositions de l'article R111.2 qui stipule que « *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.* »

La reconstruction implique le respect des volumes, des règles de prospects (etc.), de la construction ou installation qui existait auparavant (même si les règles du PLU affectent par exemple au terrain concerné un coefficient inférieur).

Réhabilitation / Rénovation :

Réhabilitation : remise aux normes du bâtiment existant

Rénovation : restructuration, reconstruction dans les volumes existants.

Retrait :

On appelle retrait, une zone non construite, dont la largeur est mesurée à l'horizontale, perpendiculairement au mur du bâtiment, jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

Sous-sol :

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

Surface de plancher

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

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

Unité foncière :

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

Voie ou Voirie :

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

Les voies ouvertes à la circulation générale correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.

Vue principale :

Vue depuis une baie destinée à l'éclairage des pièces principales.

Lorsqu'une pièce principale possède plusieurs baies, sera considérée exclusivement comme principale la baie de la plus grande superficie.

On appelle pièces principales, les pièces de logements destinées au séjour, sommeil et les pièces de travail des bureaux, activités (industrielles ou commerciales).

Vue secondaire

Vue depuis une baie destinée à l'éclairage des pièces secondaires ou des pièces principales possédant par ailleurs une baie principale. Ne sont considérées comme baies secondaires des pièces principales que les baies d'une largeur inférieure à 0.80m.

On appelle pièces secondaires les pièces autres que les pièces principales notamment salle d'eau, cuisine, salle de bain, cabinet d'aisance, buanderie, dégagement, escalier, lingerie.

Zone Non Aedificandi

Il s'agit d'une zone où toute construction est interdite à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public.

*Direction Départementale
De l'Équipement et de l'Agriculture
Service de l'Économie Agricole*

ARRETE PREFECTORAL n° B 2007 - 0015

**ETABLISSANT LE SCHEMA DIRECTEUR DEPARTEMENTAL
DES STRUCTURES AGRICOLES DES YVELINES**

Le Préfet des Yvelines
Chevalier de la Légion d'Honneur

VU les articles L 312-1, L312-5, L 312-6, L 330-1 et L 331-1 à L 331-6 du Code Rural relatif à l'orientation des structures des exploitations agricoles,

VU la loi n° 2006-11 du 5 janvier 2006 d'orientation agricole et notamment son article 14,

VU les arrêtés préfectoraux n° B 2000-006 et n° B 2000-007 du 27 avril 2000 relatifs à la fixation de l'unité de référence et établissant le schéma directeur départemental des structures des Yvelines,

VU l'avis rendu par la Commission Départementale d'Orientation de l'Agriculture des Yvelines, lors de sa réunion du 18 décembre 2006,

VU la délibération de la Chambre Interdépartementale d'Agriculture d'Ile-de-France en date du 29 novembre 2006,

VU la délibération du Conseil Général du département des Yvelines en date du 16 février 2007,

SUR proposition du Secrétaire Général de la Préfecture des Yvelines.

ARRETE

ARTICLE 1^{er} : Orientations et priorités de la politique d'aménagement des structures dans le département des Yvelines.

A. Les orientations ont pour objectifs :

- de favoriser l'installation :
 - de jeunes agriculteurs répondant aux conditions de capacité et de formation requises pour l'obtention des aides publiques à l'installation,
 - de jeunes agriculteurs engagés dans une démarche d'installation progressive et de conforter ces installations une fois celles-ci réalisées,
- d'éviter le démembrement d'exploitations viables pouvant permettre l'installation d'un ou plusieurs agriculteurs,

- de favoriser l'agrandissement des exploitations dont les dimensions, les références de production ou les droits à aides sont insuffisants au regard des critères arrêtés en matière d'unité de référence,
- de permettre l'installation ou de conforter l'installation d'agriculteurs pluri-actifs partout où l'évolution démographique et les perspectives économiques les justifient.

B. En fonction de ces orientations, les autorisations d'exploiter sont accordées selon l'ordre de priorités suivant :

- a) Installation d'un jeune agriculteur remplissant les conditions d'octroi d'aides à l'installation (y compris dans le cadre de l'installation progressive),
- b) Agrandissement de l'exploitation d'un jeune agriculteur bénéficiaire de la dotation d'installation aux jeunes agriculteurs, afin de lui permettre de satisfaire aux engagements souscrits,
- c) Reconstitution de l'exploitation familiale au profit d'un descendant (jusqu'au troisième degré),
- d) Autre installation (hors bénéficiaire des aides publiques à l'installation),
- e) Reconstitution de l'exploitation d'un agriculteur ayant fait l'objet d'une emprise partielle ou d'une expropriation dans la limite de superficie précédemment mise en valeur dans l'Ile-de-France,
- f) Agrandissement de l'exploitation d'un agriculteur attributaire d'un plan d'investissement, pour lui permettre d'atteindre les objectifs définis dans ce plan,
- g) Autre agrandissement compte-tenu de l'âge et de la situation professionnelle du demandeur,
- h) Réinstallation d'un agriculteur exproprié ou évincé à la suite d'un changement de destination des terres dans les zones autres que l'Ile-de-France.

Toutefois, en cas de concurrence entre non-prioritaires ou au sein d'une même catégorie de prioritaires, les éléments mentionnés à l'article L 313-3 du code rural permettront de départager les candidats.

ARTICLE 2 : Unité de référence (U.R.) et Surface minimum d'installation (S.M.I.)

a) En application de l'article L 312-5 du Code Rural, l'unité de référence (U.R.) pour le département des Yvelines est fixée comme suit :

Production	Unité de référence (ha)
Grandes cultures et polyculture élevage	120 ha
Production légumières	
cultures légumières de plein champ (terres ayant jusqu'à deux récoltes annuelles comprises)	24 ha
cultures maraîchères sous abris froids	4,5 ha
cultures maraîchères sous serres chauffées	1,8 ha
Pépinières	
Jeunes plants	3 ha
Autres pépinières	15 ha
Arboriculture	
Hauts tiges	33 ha
Basses tiges	24 ha
Cultures florales	
De plein air	4,8 ha
Sous abri (serres froides, châssis)	1,65 ha
Serres ou châssis chauffés	0,75 ha
Pivoines	6 ha

Champignonnières	3 ha
Cultures arbustives, fraises, plantes aromatiques et médicinales	16,5 ha
Cressonnières	0,96 ha
Pisciculture	0,6 ha

b) En application de l'article L 312-6 du Code Rural, la surface minimum d'installation (S.M.I.) pour le département des Yvelines est fixée comme suit :

Production	Surface Minimum d'Installation (ha)
Grandes cultures et polyculture élevage	40 ha
Productions légumières	
cultures légumières de plein champs (terres ayant jusqu'à deux récoltes annuelles comprises)	8 ha
Cultures maraîchères intensives (terres ayant jusqu'à deux récoltes annuelles comprises)	3,25 ha
cultures maraîchères sous abris froids	1,5 ha
cultures maraîchères sous serres chauffées	0,6 ha
Pépinières	
Jeunes plants	1 ha
Autres pépinières	5 ha
Arboriculture	
Hautes tiges	11 ha
Basses tiges	8 ha
Cultures florales	
De plein air	1,6 ha
Sous abri (serres froides, châssis)	0,55 ha
Serres ou châssis chauffés	0,25 ha
Pivoines	2 ha
Champignonnières	1 ha
Cultures arbustives, fraises, plantes aromatiques et médicinales	5,5 ha
Cressonnières	0,32 ha
Pisciculture	0,2 ha

ARTICLE 3 : Sont soumises à autorisation préalable les opérations mentionnées à l'article L 331-2 du Code Rural, et notamment les opérations suivantes :

- Les installations, les agrandissements ou les réunions d'exploitations au bénéfice d'une exploitation agricole mise en valeur par une ou plusieurs personnes physiques ou morales, lorsque la surface totale qu'il est envisagé de mettre en valeur excède le seuil d'une fois l'unité de référence.
- Quelle que soit la superficie en cause, les installations, les agrandissements ou les réunions d'exploitations agricoles ayant pour conséquence de supprimer une exploitation agricole dont la superficie excède le seuil de 1/3 l'unité de référence, ou de ramener la superficie d'une exploitation en deçà de ce seuil.
- Les agrandissements ou réunions d'exploitations pour les biens dont la distance par rapport au siège d'exploitation est supérieur à vingt cinq kilomètres par la voie d'accès la plus courte.
- La prise de participation dans une autre exploitation, dès lors que l'exploitant met en valeur directement ou indirectement plusieurs unités de production, quels qu'en soient le statut, la forme ou le mode d'organisation juridique, et pour autant que la somme des unités de

production mises en valeur après l'opération envisagée dépasse le seuil d'une unité de référence.

ARTICLE 4 : Sont soumises à déclaration, sur simple papier libre adressé par le bénéficiaire des terres à la DDAF dans un délai maximum d'un mois après le départ effectif de l'ancien exploitant, les opérations mentionnées au II de l'article L 331-2 du code rural et notamment :

- Les opérations réalisées par les SAFER n'ayant pour conséquence ni la suppression d'une unité économique égale ou supérieure au tiers de l'unité de référence, ni l'agrandissement, par l'attribution d'un bien préempté par la SAFER, d'une exploitation dont la surface totale après cette cession excède deux fois l'unité de référence.
- La mise en valeur de biens agricoles reçus par donation, vente, location, ou succession d'un parent ou allié jusqu'au troisième degré. Dans ce cas, la déclaration n'est recevable que si les trois conditions suivantes sont remplies simultanément :
 - o Le déclarant doit justifier de la capacité ou de l'expérience professionnelle requise ;
 - o Le bien doit être libre de location au jour de la déclaration ;
 - o Le bien doit être la propriété du parent ou allié (3^{ème} degré) depuis 9 ans au moins.

ARTICLE 5 : En application de l'article 11 de la loi n° 86-19 du 6 janvier 1986, modifié par l'article 34 de la loi n° 91-73 du 18 janvier 1991, relatifs à l'abaissement à 60 ans de l'âge de la retraite sans que cela fasse obstacle au bénéfice des prestations de vieillesse agricole, la surface dont un agriculteur est autorisé à poursuivre l'exploitation ou la mise en valeur, est fixée au cinquième de la surface minimum d'installation.

ARTICLE 6 : Les arrêtés préfectoraux n° B 2000-007 du 27 avril 2000 établissant le Schéma Directeur des Structures Agricoles et B 2000-006 du 27 avril 2000 relatif à la fixation de l'unité de référence pour le département des Yvelines sont abrogés.

ARTICLE 7 : Monsieur le Secrétaire Général de la Préfecture des Yvelines et Monsieur le Directeur Départemental de l'Equipement et de l'Agriculture des Yvelines, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture.

VERSAILLES, le 27 février 2007

Signé LE PREFET DES YVELINES.