

DÉPARTEMENT DE L'ESSONNE, COMMUNE DE

Saint-Escobille

1^{ère} modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme

RÈGLEMENT ÉCRIT

Première modification simplifiée du Plu engagée le
5 janvier 2021

Première modification simplifiée adoptée le 4 octobre 2021

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil
municipal du
4 octobre 2021
adoptant la 1^{ère} modification
simplifiée du Plu de la
commune de Saint-Escobille

Le maire,
Yves-Villate

Date : **20 septembre 2021**
Phase : **Adoption**

N° de pièce : **4.1**

Gilson & associés Sas
urbanisme et paysage

4bis, rue Saint-Barthélémy, 28000 Chartres
02 37 91 08 08 / contact@gilsonpaysage.com
www.gilsonpaysage.com



Table des matières

TITRE 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	3
Article 1 Champ d'application territorial.....	3
Article 2 Règles communes à toutes les zones du Plu.....	3
Article 3 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols.....	6
Article 4 Division du territoire en zones.....	7
Article 5 Adaptations mineures de certaines règles.....	7
TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	9
I - Règles applicables à la zone Ua.....	10
II - Règles applicables à la zone Ub.....	15
III - Règles applicables à la zone Ue.....	20
IV - Règles applicables à la zone Uj.....	23
V - Règles applicables à la zone Uz.....	25
TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER.....	28
VI - Règles applicables au secteur 1 AU.....	29
TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE.....	33
VII - Règles applicables à la zone A.....	34
TITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE.....	37
VIII - Règles applicables à la zone N.....	38
Annexe 1 Lexique définissant certains termes utilisés.....	40
Annexe 2 Liste non exhaustive d'essences pour la constitution des haies.....	47

TITRE 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1 Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Saint-Escobille (Essonne)

Article 2 Règles communes à toutes les zones du Plu

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R111-15, R111-16 et R111-17 du Code l'urbanisme, à l'exception des articles suivants qui restent applicables.

Article R111-3

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

Article R111-5

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article R111-6

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article R111-7

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer le maintien ou la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet.

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3 peut exiger la réalisation, par le constructeur, d'aires de jeux et de loisirs situées à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Article R111-8

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Article R111-9

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics.

Article R111-10

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation est assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau. En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales.

En outre, les installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.

Article R111-11

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

Article R111-12

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature qui doivent être épurées ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le système de collecte des eaux usées, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

Lorsque le projet porte sur la création d'une zone industrielle ou la construction d'établissements industriels groupés, l'autorité compétente peut imposer la desserte par un réseau recueillant les eaux résiduaires industrielles les conduisant, éventuellement après un prétraitement approprié, soit au système de collecte des eaux usées, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

Article R111-13

Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

Article R111-28

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect et non compris dans des programmes de rénovation, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières.

Article R111-29

Les murs séparatifs et les murs aveugles¹ apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Article R111-30

La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel ainsi que de constructions légères ou provisoires peut être subordonnée à des prescriptions particulières, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure ou à l'observation d'une marge de reculement.

Éléments repérés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

la démolition partielle ou totale des éléments bâtis (quartiers ou rues, constructions, murs de clôture...) repérés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme et figurant au règlement graphique sera subordonnée à permis de démolir. Obligatoirement précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.151-43 alinéa 5.

Éléments repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre paysager, écologique

Le règlement peut **identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs** à protéger pour des **motifs d'ordre écologique**, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4.

Le défrichement, l'arrachage, l'abattage, partiel ou total, la modification des éléments végétaux ou naturels (bois, bosquets, parcs, arbres isolés ou en alignement, mares...) repérés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme et figurant au règlement graphique doivent être précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R.151-43 alinéa 5. Défrichement, arrachage, abattage, partiel ou total, modification, pourront être subordonnés à des plantations nouvelles ou à des mesures compensatoires.

Article L421-4

Un décret en Conseil d'État arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, en raison de leurs dimensions, de leur nature ou de leur localisation, ne justifient pas l'exigence d'un permis et font l'objet d'une déclaration préalable.

Ce décret précise les cas où les clôtures sont également soumises à déclaration préalable.

Ce décret arrête également la liste des cas dans lesquels il est fait exception à l'obligation de déclaration préalable à laquelle sont soumises les coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit ainsi que dans tout espace boisé classé en application de l'article L. 113-1.

¹ Un **mur aveugle** est un mur extérieur qui ne contient tout simplement pas d'ouverture. Il n'y a donc ni **porte** ni **fenêtre** adjointes à cette structure.

Article 3 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Accessibilité des voiries et espaces publics aux personnes handicapées ou à mobilité réduite

L'aménagement, en agglomération, des espaces publics et de l'ensemble de la voirie ouverte à la circulation publique et, hors agglomération, des zones de stationnement, des emplacements d'arrêt des véhicules de transport en commun et des postes d'appel d'urgence est réalisé de manière à permettre l'accessibilité de ces voiries et espaces publics aux personnes handicapées ou à mobilité réduite avec la plus grande autonomie possible.

Ces dispositions sont applicables à l'occasion de la réalisation de voies nouvelles, d'aménagements ou de travaux ayant pour effet de modifier la structure des voies ou d'en changer l'assiette ou de travaux de réaménagement, de réhabilitation ou de réfection des voies, des cheminements existants ou des espaces publics, que ceux-ci soient ou non réalisés dans le cadre d'un projet de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics.

Places de stationnement pour les véhicules des personnes à mobilité réduite

Pour les établissements recevant du public, les places adaptées pour le stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite destinées à l'usage public doivent représenter au minimum 2 % du nombre total de places prévues pour le public. Le nombre minimal de places adaptées est arrondi à l'unité supérieure.

Pour la voirie, lorsque les places de stationnement sont matérialisées sur le domaine public, au moins 2% de l'ensemble des emplacements de chaque zone de stationnement, arrondis à l'unité supérieure, sont accessibles et adaptés aux personnes circulant en fauteuil roulant.

Stationnement : recharge véhicules électriques et vélos

Dans le cadre du plan de déplacements urbains Île-de-France, un décret et un arrêté ont été publiés le 13 juillet 2016 pour préciser les exigences en termes d'infrastructures de recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et de stationnement vélo dans les constructions nouvelles.

Le décret et l'arrêté du 13 juillet 2016 rendent obligatoire la mise en œuvre d'infrastructures dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans les bâtiments neufs suivants :

- bâtiments neufs à usage principal d'habitation de plus de 2 logements avec un parc de stationnement,
- bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire avec un parc de stationnement destiné aux salariés,
- bâtiments neufs accueillant un service public avec un parc de stationnement destiné aux agents ou aux usagers du service public,
- bâtiments neufs constituant un ensemble commercial au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques avec un parc de stationnement destiné à la clientèle.

Le décret et l'arrêté du rendent également obligatoire l'aménagement d'équipements permettant le stationnement des vélos dans les bâtiment neufs suivants :

- bâtiments neufs à usage principal d'habitation de plus de 2 logements avec un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble,
- bâtiments neufs à usage principal de bureaux avec un parc de stationnement destiné aux salariés,
- bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire avec un parc de stationnement destiné aux salariés,

- bâtiments neufs accueillant un service public avec un parc de stationnement destiné aux agents ou aux usagers du service public,
- bâtiments neufs constituant un ensemble commercial au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques avec un parc de stationnement destiné à la clientèle.

Article 4 Division du territoire en zones

Nota : dans le cas où une parcelle se trouve à cheval sur plusieurs zones, les règles applicables à chaque zone demeurent applicables aux parties qu'elles concernent.

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est divisé en quatre catégories de zones :

- les zones urbaines désignées par l'indice U et auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement. Il s'agit des zones suivantes : Ua, Ub, Ue et Uz ;
- la zone à urbaniser désignée par l'indice 1AU à laquelle s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement ;
- la zone agricole désignée par l'indice A et son secteur Ae auxquels s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement ;
- la zone naturelle désignée par l'indice N et son secteur NI auxquels s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement.

Ces diverses zones et leurs secteurs figurent sur le document graphique du règlement joint au dossier.

À l'intérieur de ces zones, sont délimités :

- Dans les zones A, les bâtiments agricoles qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ;
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L151-41 et suivants du code de l'urbanisme et qui, bien que situés dans des zones urbaines ou naturelles, ne peuvent être construits ou recevoir d'autre affectation que celle prévue. Ils sont repérés sur les documents graphiques par un numéro et sont répertoriés sur la pièce écrite donnant la liste des emplacements réservés figurant sur les plans de zonage ;
- les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique.

Article 5 Adaptations mineures de certaines règles

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Chaque zone comporte un corps de règles décomposées en 3 chapitres :

Caractère de la zone

Chapitre 1 - Affectation des sols et destination des constructions

Article 1 : Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits (articles R151-27 à R151-29)

Article 2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités (articles R151-30 à R151-36)

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale (articles R151-36 à R151-37)

Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions (articles R151-39 à R151-40)

1 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

2 : Implantation par rapport aux limites séparatives

3 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

4 : Emprise au sol des constructions

5 : Hauteur des constructions

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (articles R151-41 à R151-42)

1 : Aspect extérieur, constructions nouvelles, bâti existant

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (articles R151-43)

1 : clôtures, haies

Article 7 : Stationnement (articles R151-44 à R151-46)

Chapitre 3 - Équipements et réseaux

Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées (articles R151-47 à R151-48)

Article 9 : Desserte par les réseaux (articles R151-49 à R151-50)

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

I - Règles applicables à la zone Ua

Caractère de la zone

Il s'agit de la zone urbaine de centre village.

Le **permis de démolir** (constructions ou murs de clôture) est applicable à l'intérieur de cette zone.

Différentes dispositions pouvant concerner la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales » : l'on s'y reportera le cas échéant. Ces conditions peuvent concerner les lotissements et certaines opérations groupées, l'accessibilité, la sécurité...

Les lots bâtis ou à bâtir issus de divisions devront respecter les dispositions du règlement de la présente zone.

Chapitre 1 Affectation des sols et destination des constructions

Article Ua 1 Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits

Sont interdits les occupations et utilisations relatives aux destinations et sous-destinations suivantes :

- l'exploitation forestière
- le commerce de gros
- l'industrie
- les centres de congrès et d'exposition

Sont également interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- stationnement des caravanes et habitation mobile (sur terrain non bâti),
- aménagement de terrains de camping,
- aménagement de terrains de stationnement de caravanes,
- ouverture et exploitation de carrières,
- dépôts de véhicules de plus de 10 unités.

Article Ua 2 Limitation de certains usages et affectation des sols, constructions, et activités

Dans toute la zone sont autorisées les occupations et utilisations du sol relatives aux destinations et sous-destinations suivantes :

- Les constructions à destination de l'exploitation agricole s'il s'agit de locaux accessoires (annexe ou extensions).
- Si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur, de stationnement sur espace public, les constructions à destination :
 - d'artisanat et commerce de détail,
 - de restauration,
 - d'activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
 - d'hébergement hôtelier et touristique,
 - de cinéma,
 - de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
 - de salles d'art et de spectacles,
 - d'équipements sportifs
 - d'autres équipements recevant du public
- d'entrepôt, si la surface de plancher de la construction est inférieure ou égale à 200 m²
- de bureau.

- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés ou consécutifs aux travaux de voirie, d'ouvrages hydrauliques, de construction, de fouilles archéologiques ou à l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- Les caravanes ne constituant pas la résidence principale de leur utilisateur si elles sont entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, dans des bâtiments ou remises situés sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Article Ua 3 Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé.

Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Ua 4 Volumétrie et implantation des constructions

Article Ua 4-1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Le long de la Rd 838 en dehors des parties actuellement urbanisées : les constructions et installations autres que celles liées ou nécessaires :

- aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public

doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 75 m mesurée par rapport à l'axe de la voie.

Le long des autres voies et emprises publiques : les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en recul par rapport à l'alignement ; si la construction est implantée en recul, l'alignement doit être assuré par un élément constructif : porche, portail, mur de clôture...

Article Ua 4-2 Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit en limites, soit en retrait de ces limites.

Lorsqu'une construction est implantée en retrait par rapport à une limite séparative, elle doit respecter une marge de retrait au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée au faîtage sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Les locaux accessoires tels Les locaux accessoires tels les annexes (exemple : abris de jardin...) d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10 m² et d'une hauteur au faîtage inférieure ou égale à 2,5 m, et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux pourront être implantés en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m.

Extension, surélévation ou amélioration de constructions existantes implantées avec un retrait différent : les travaux peuvent être réalisés avec un retrait ne pouvant être moindre que celui de la construction existante.

Article Ua 4-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article Ua 4-4 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 60% de la superficie du terrain. Cette règle pourra ne pas s'appliquer à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension mesurée des constructions existant à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme, dans la limite de 15 m², réalisés en une ou plusieurs fois.

Article Ua 4-5 Hauteur des constructions

Constructions d'une emprise au sol supérieure à 20 m²: leur hauteur ne dépassera pas 7 m à l'égout du toit (la gouttière) et 10 m au faîtage (soit un rez-de-chaussée, un étage et un comble aménagé ou aménageable).

Constructions d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m²: leur hauteur ne dépassera pas 5 m au faîtage.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'**extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes d'une hauteur plus importante**, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant la même hauteur que celle de la construction existante.

Article Ua 5 Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

Article Ua 5-1 Aspect extérieur, constructions nouvelles et bâti existant

••Prescriptions générales

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le type d'architecture (traditionnelle ou moderne).

Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être laissés à nu.

••Constructions basse ou très basse énergie, à hautes performances énergétiques, bioclimatiques, faisant appel à des énergies renouvelables : toutes les règles ci-dessous, à l'exception des prescriptions générales, pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration paysagère et d'une composition architecturale.

••En toiture, les systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés, y compris sur les constructions existantes, sous réserve :

- qu'ils soient de ton uni,
- qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et façade,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée.

••Constructions d'intérêt collectif et services publics : il ne leur est pas fixé de règle sous réserve d'une bonne insertion paysagère et d'une composition architecturale.

••Constructions nouvelles, annexes et extensions de constructions existantes

Façades

Les enduits seront réalisés dans des gammes ni très claires, ni très foncées, dans des tons de beige, ocre. Les murs pignons, mitoyens ou non, doivent être traités en harmonie avec les façades principales.

Toitures

La construction principale d'une emprise au sol supérieure à 20 m² présentera au moins deux pentes d'une valeur minimale de 40° comptés à partir de l'horizontale ; les toitures présenteront l'aspect des matériaux traditionnels, ardoise ou tuile plate petit moule. L'utilisation du zinc et de produits verriers est autorisée.

Les constructions d'une emprise au sol égale ou inférieure à 20 m² (locaux accessoires tels les annexes et extensions dont les vérandas, les abris à voiture et les abris de jardin), peuvent présenter d'autres pentes sous réserve de cohérence architecturale avec la construction principale et l'environnement proche :

Vérandas : le verre et les matériaux similaires sont acceptés.

Abris de jardin : en plus des matériaux autorisés pour la construction principale, sont autorisés les bardeaux d'asphalte (« *shingle* ») de teinte noire ou brun-rouge, le bois, la tôle métallique nervurée pré-peinte (« *bac acier* ») de teinte non réfléchissante.

Menuiseries

Volets, portes, fenêtres doivent être dans des couleurs choisies de manière à s'harmoniser avec la teinte des enduits et avec l'environnement de la construction.

••Travaux sur les constructions existantes

L'extension ou la modification d'une construction existante doit être réalisée soit :

- en conservant le traitement architectural de la partie existante : matériaux (nature et couleurs), volume, composition et forme des ouvertures ...
- par un traitement architectural contemporain en veillant à sa bonne insertion sur la partie existante.

L'éclairage des combles peut être assuré par des lucarnes, des châssis de toit intégrés dans la pente des versants, des ouvertures en pignon. Les lucarnes et châssis de toit doivent être traités de manière à s'intégrer parfaitement au volume de la toiture. Le nombre total de châssis nouvellement créés par versant de toiture sera limité dans une proportion n'excédant pas une unité pour 5 m linéaire de toiture mesurés le long de l'égout.

À l'occasion du ravalement des façades des bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les balcons, les volets, les menuiseries d'origine, devront être, dans la mesure du possible, conservés et restaurés ou remplacés par des éléments de forme identique.

Les proportions des baies, portes ou fenêtres seront conservées sauf impératifs fonctionnels tels que création d'un accès de garage ou de sécurité. Les percements éventuels des baies, s'ils sont indispensables, devront respecter l'esprit de composition, libre ou ordonnancé, de la façade et les proportions toujours plus hautes que larges.

Article Ua 6 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

••Clôtures

Par délibération du conseil municipal, les clôtures y compris les portails et portillons sont soumises à déclaration préalable.

Les clôtures situées le long des voies ouvertes à la circulation publique seront édifiées à l'alignement de manière à perpétuer la continuité du bâti et seront construites en respectant le caractère des clôtures existantes. Elles seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2 m présentant l'aspect de la pierre ou de matériaux enduits, dans ce cas l'enduit devra s'harmoniser avec celui de la construction principale ;
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 m éventuellement surmonté d'une grille, de barreaudage ou de lisses, l'ensemble d'une hauteur maximale de 2 m.

Les murs et les grilles existantes doivent, dans la mesure du possible, être conservés et restaurés sauf dans le cas d'un impératif technique lié à l'accès (notamment des services de secours) aux propriétés concernées.

Lorsqu'il s'agit de travaux de prolongement ou d'amélioration de murs existants d'une hauteur plus importante, dans ce cas le prolongement peut être réalisé en respectant la même hauteur que celle du mur existant.

Clôtures situées en limite séparative : leur hauteur maximale sera égale ou inférieure à 2 m. L'utilisation de plaques béton d'une hauteur supérieure à 1 m hors sol est interdite.

••Espaces libres, plantations

Une superficie correspondant à au moins 30% de la superficie totale de l'unité foncière, hors parking et accès, devra faire l'objet d'un traitement paysager soit végétal soit minéral, laissant les eaux pluviales s'infiltrer dans le sol. Les éventuels dégagements par rapport à l'alignement seront traités en priorité.

Article Ua 7 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Les prescriptions du présent article s'appliquent :

- à toutes opérations de constructions nouvelles ;
- à toutes transformations avec ou sans extension ;
- à toute création de logement avec ou sans travaux ;
- à tous changements de destination.

Il devra être réalisé, sur domaine privé, des aires de stationnement en respectant les normes minimales suivantes qui sont cumulables :

dimension minimale des places : longueur 5m ; largeur 2,50 m ; dégagement 5,50 m

largeur minimale des accès : sens unique 3 m ; double sens : 4 m.

Les rampes doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure de 0,15 m à celle de la voie de desserte.

Il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables :

habitation : il sera réalisé sur la parcelle 2 places non closes par logement.

commerce et activité de service : une superficie au moins égale à 40 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

Chapitre 3 Équipements et réseaux

Article Ua 8 Desserte par les voies publiques ou privées

Toute voie se terminant en impasse à plus de 10 m de la voie publique doit être aménagée pour permettre le demi-tour (notamment des véhicules de collecte des déchets).

Article Ua 9 Desserte par les réseaux

Pour le raccordement aux réseaux d'assainissement, les prescriptions du règlement d'assainissement joint en annexe au dossier devront être respectées.

Réseaux de télécommunication

Toute construction nouvelle et travaux d'aménagements destinés à l'urbanisation devront disposer des infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambres...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications très haut débit. Les raccordements aux réseaux de communications électroniques privés seront obligatoirement enterrés.

Espaces non imperméabilisés

L'écoulement des **eaux pluviales** doit être assuré vers le réseau collecteur prévu à cet effet ou par tout autre dispositif approprié. Pour l'évacuation des eaux de ruissellement et des eaux pluviales hors de la propriété le débit de fuite maximum sera de 1 litre par seconde par hectare. Des dispositifs de récupération d'eaux pluviales pourront être imposés sur l'emprise d'opérations qui le nécessitent. Les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues...). Le débit de fuite maximum est fixé par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux ou le schéma d'aménagement et de gestion des eaux.

La gestion du réseau des eaux pluviales devra être conforme au Schéma Directeur d'Assainissement.

II - Règles applicables à la zone Ub

Il s'agit d'une zone d'extension urbaine relativement ancienne.

Le **permis de démolir** (constructions ou murs de clôture) est applicable à l'intérieur de cette zone.

Différentes dispositions pouvant concerner la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales » : l'on s'y reportera le cas échéant. Ces conditions peuvent concerner les lotissements et certaines opérations groupées, l'accessibilité, la sécurité...

Les lots bâtis ou à bâtir issus de divisions devront respecter les dispositions du règlement de la présente zone.

Chapitre 1 Affectation des sols et destination des constructions

Article Ub 1 Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits

Sont interdits les occupations et utilisations relatives aux destinations et sous-destinations suivantes :

- l'exploitation agricole,
- l'exploitation forestière,
- le commerce de gros,
- l'industrie,
- l'entrepôt,
- les centres de congrès et d'exposition.

Sont également interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- stationnement des caravanes et habitation mobile (sur terrain non bâti),
- aménagement de terrains de camping,
- aménagement de terrains de stationnement de caravanes,
- ouverture et exploitation de carrières,
- dépôts de véhicules de plus de 10 unités.

Article Ub 2 Limitation de certains usages et affectation des sols, constructions, et activités

Dans toute la zone sont autorisées les occupations et utilisations du sol relatives aux destinations et sous-destinations suivantes :

- Si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur, de stationnement sur espace public, les constructions à destination :
 - d'artisanat et commerce de détail,
 - de restauration,
 - d'activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
 - d'hébergement hôtelier et touristique,
 - de cinéma,
 - les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
 - les salles d'art et de spectacles,
 - les équipements sportifs,
 - les autres équipements recevant du public,
 - le bureau.
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés ou consécutifs aux travaux de voirie, d'ouvrages hydrauliques, de construction, de fouilles archéologiques ou à l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- Les caravanes ne constituant pas la résidence principale de leur utilisateur si elles sont entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, dans des bâtiments ou remises situés sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Article Ub 3 Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé

Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Ub 4 Volumétrie et implantation des constructions

Article Ub 4-1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Le long de la Rd 838 en dehors des parties actuellement urbanisées : les constructions et installations autres que celles liées ou nécessaires :

- aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public

doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 75 m mesurée par rapport à l'axe de la voie.

Le long des autres voies et emprises publiques : les constructions doivent être implantées en recul par rapport à l'alignement d'une distance égale ou supérieure à 6 m. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation, d'amélioration de constructions existantes ou de la construction d'annexes accolées de constructions existantes implantées différemment, dans ce cas l'extension peut être édifiée en continuité sans aggraver l'écart par rapport à la règle

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs : article non réglementé.

Article Ub 4-2 Implantation par rapport aux limites séparatives

- Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait ; lorsqu'une construction est implantée en retrait par rapport à une limite séparative, elle doit respecter une marge de retrait au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction mesurée au faîtage sans pouvoir être inférieure à 4 m.
- **Les locaux accessoires tels les annexes** (exemple : abris de jardin...) d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10 m² et d'une hauteur au faîtage inférieure ou égale à 2,5 m, **et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux** pourront être implantés en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m à condition que le linéaire en limite n'excède pas 10 m.
- **Extension, surélévation ou amélioration de constructions existantes implantées avec un retrait différent** : les travaux peuvent être réalisés avec un retrait ne pouvant être moindre que celui de la construction existante.

Article Ub 4-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Lorsque plusieurs constructions d'une emprise au sol supérieure à 60 m² sont implantées sur une même unité foncière, la distance horizontale mesurée entre chaque construction doit au moins être égale à 8 m.

Article Ub 4-4 Emprise au sol des constructions

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

Article Ub 4-5 Hauteur des constructions

Constructions d'une emprise au sol supérieure à 20 m² : leur hauteur ne dépassera pas 6 m à l'égout du toit (la gouttière) et 10 m au faîtage (soit un rez-de-chaussée, un étage et un comble aménagé ou aménageable).

Constructions d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² : leur hauteur ne dépassera pas 4,50 m au faîtage.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'**extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes d'une hauteur plus importante**, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant la même hauteur que celle de la construction existante.

Article Ub 5 Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

Article Ub 5-1 Aspect extérieur, constructions nouvelles et bâti existant

••Prescriptions générales

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le type d'architecture (traditionnelle ou contemporaine) utilisée.

Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être laissés à nu.

••**Constructions basse ou très basse énergie**, à hautes performances énergétiques, bioclimatiques, faisant appel à des énergies renouvelables : toutes les règles ci-dessus, à l'exception des prescriptions générales, pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration paysagère et d'une composition architecturale.

••**En toiture, les systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques** sont autorisés, y compris sur les constructions existantes, sous réserve :

- qu'ils soient de ton uni,
- qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et façade,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée.

••**Constructions d'intérêt collectif et services publics** : il ne leur est pas fixé de règle sous réserve d'une bonne insertion paysagère et d'une composition architecturale.

••Constructions nouvelles, annexes et extensions de constructions existantes

Les enduits seront réalisés dans des gammes ni très claires, ni très foncées, dans des tons de beige, ocre. Les murs pignons mitoyens ou non, doivent être traités en harmonie avec les façades principales.

Article Ub 6 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

••Clôtures

Par délibération du conseil municipal, les clôtures y compris les portails et portillons sont soumises à déclaration préalable.

Les clôtures situées le long des voies ouvertes à la circulation publique seront édifiées à l'alignement de manière à perpétuer la continuité du bâti et seront construites en respectant le caractère des clôtures existantes. Elles seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2 m présentant l'aspect de la pierre ou de matériaux enduits, dans ce cas l'enduit devra s'harmoniser avec celui de la construction principale ;
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 m éventuellement surmonté d'une grille, de barreaudage ou de lisses, l'ensemble d'une hauteur maximale de 2 m ;
- soit d'une haie doublée ou non d'un grillage, l'ensemble d'une hauteur maximale de 2 m.

Les murs et les grilles existantes doivent, dans la mesure du possible, être conservés et restaurés sauf dans le cas d'un impératif technique lié à l'accès (notamment des services de secours) aux propriétés concernées.

Lorsqu'il s'agit de travaux de prolongement ou d'amélioration de murs existants d'une hauteur plus importante, dans ce cas le prolongement peut être réalisé en respectant la même hauteur que celle du mur existant.

Clôtures situées en limite séparative : leur hauteur maximale sera égale ou inférieure à 2 m. L'utilisation de plaques béton d'une hauteur supérieure à 1 m hors sol est interdite.

•Espaces libres, plantations

Une superficie d'au moins 50% de la superficie totale du terrain sera affectée à des revêtements perméables excluant ainsi les terrasses, bassins, piscine, voirie, rampes d'accès au garage et cheminements piétons.

Article Ub 7 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Les prescriptions du présent article s'appliquent :

- à toutes opérations de constructions nouvelles ;
- à toutes transformations avec ou sans extension ;
- à toute création de logement avec ou sans travaux ;
- à tous changements de destination.

Il devra être réalisé, sur domaine privé, des aires de stationnement en respectant les normes minimales suivantes qui sont cumulables :

dimension minimale des places : longueur 5m ; largeur 2,50 m ; dégagement 5,50 m

largeur minimale des accès : sens unique 3 m ; double sens : 4 m.

Les rampes doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure de 0,15 m à celle de la voie de desserte.

Il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables :

habitation : il sera réalisé sur la parcelle au moins 2 places non closes par logement d'une surface de plancher supérieure à 30 m² et au moins 1 place par logement d'une surface de plancher inférieure ou égale à 30 m².

commerce et activité de service : une superficie au moins égale à 40 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

Chapitre 3 Équipements et réseaux

Article Ub 8 Desserte par les voies publiques ou privées

Tout accès privatif devra présenter une largeur libre d'au moins 4 m. Toute voie se terminant en impasse à plus de 10 m de la voie publique doit être aménagée pour permettre le demi-tour (notamment des véhicules de collecte des déchets).

Article Ub 9 Desserte par les réseaux

Pour le raccordement aux réseaux d'assainissement, les prescriptions du règlement d'assainissement joint en annexe au dossier devront être respectées.

Réseaux de télécommunication

Toute construction nouvelle et travaux d'aménagements destinés à l'urbanisation devront disposer des infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambres...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications très haut débit. Les raccordements aux réseaux de communications électroniques privés seront obligatoirement enterrés.

L'écoulement des eaux pluviales doit être assuré vers le réseau collecteur prévu à cet effet ou par tout autre dispositif approprié. Pour l'évacuation des eaux de ruissellement et des eaux pluviales hors de la propriété le débit de fuite maximum sera de 1 litre par seconde par hectare. Des dispositifs de récupération d'eaux pluviales pourront être imposés sur l'emprise d'opérations qui le nécessitent. Les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues...). Le débit de fuite maximum est fixé par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux ou le schéma d'aménagement et de gestion des eaux.

La gestion du réseau des eaux pluviales devra être conforme au Schéma Directeur d'Assainissement.

III - Règles applicables à la zone Ue

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif principalement.

Différentes dispositions pouvant concerner la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales » : l'on s'y reportera le cas échéant. Ces conditions peuvent concerner les lotissements et certaines opérations groupées, l'accessibilité, la sécurité...

Chapitre 1 Affectation des sols et destination des constructions

Article Ue 1 Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits

Sont interdits les occupations et utilisations relatives aux destinations et sous-destinations suivantes :

- l'exploitation agricole,
- l'exploitation forestière,
- le commerce de gros,
- l'industrie,
- l'entrepôt,

Sont également interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- aménagement de terrains de camping,
- ouverture et exploitation de carrières,
- dépôts de véhicules de plus de 10 unités.

Article Ue 2 Limitation de certains usages et affectation des sols, constructions, et activités

Dans toute la zone sont autorisées les occupations et utilisations du sol relatives aux destinations et sous-destinations suivantes :

- Si elles sont nécessaires au gardiennage des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, les constructions à destination de logement, sauf s'il s'agit de résidences démontables ou mobiles qui sont le mode d'habitat permanent de leurs habitants
- Si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur, de stationnement sur espace public, les constructions à destination :
 - d'artisanat et commerce de détail,
 - de restauration,
 - d'activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
 - d'hébergement hôtelier et touristique,
 - de cinéma,
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés ou consécutifs aux travaux de voirie, d'ouvrages hydrauliques, de construction, de fouilles archéologiques ou à l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

Article Ue 3 Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé

Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Ue 4 Volumétrie et implantation des constructions

Article Ue 4-1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Article non réglementé.

Article Ue 4-2 Implantation par rapport aux limites séparatives

- Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait d'une distance au moins égale à 5 m. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un retrait différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en retrait ne pouvant être moindre que celui de la construction existante.
- **Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux** pourront être implantés en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m à condition que le linéaire en limite n'excède pas 10 m.

Article Ue 4-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé

Article Ue 4-4 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé

Article Ue 4-5 Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions mesurée au faîtage ne dépassera pas 8 m, cheminée et antennes exclus. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes d'une hauteur plus importante, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant la même hauteur que celle de la construction existante.

Article Ue 5 Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

Article Ue 5-1 Aspect extérieur, constructions nouvelles et bâti existant

Prescriptions générales

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le type d'architecture (traditionnelle ou contemporaine) utilisée.

Les vues directes de l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être laissés à nu.

Article Ue 6 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Clôtures

Par délibération du conseil municipal, les clôtures y compris les portails et portillons sont soumises à déclaration préalable.

Tant en bordure de voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la construction existante ou future et avec le paysage environnant. Leur hauteur maximale sera égale ou inférieure à 2 m.

Les clôtures présentant l'aspect de plaques de béton brutes sont interdites.

Espaces libres, plantations

Une superficie correspondant au moins à 20 % de la superficie totale de l'unité foncière, hors parking et accès, devra faire l'objet d'un traitement paysager soit végétal soit minéral, mais laissant les eaux pluviales s'infiltrer dans le sol. Cette règle ne s'appliquera pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs.

Article Ue 7 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques avec des caractéristiques correspondant aux besoins des constructions ou installations réalisées. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il pourra être tenu compte des possibilités existantes sur la voirie publique située à proximité.

Chapitre 3 Équipements et réseaux

Article Ue 8 Desserte par les voies publiques ou privées

Article non réglementé.

Article Ue 9 Desserte par les réseaux

Pour le raccordement aux réseaux d'assainissement, les prescriptions du règlement d'assainissement joint en annexe au dossier devront être respectées.

Réseaux de télécommunication

Toute construction nouvelle et travaux d'aménagements destinés à l'urbanisation devront disposer des infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambres...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications très haut débit. Les raccordements aux réseaux de communications électroniques privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux pluviales

L'écoulement des **eaux pluviales** doit être assuré vers le réseau collecteur prévu à cet effet ou par tout autre dispositif approprié. Pour l'évacuation des eaux de ruissellement et des eaux pluviales hors de la propriété le débit de fuite maximum sera de 1 litre par seconde par hectare. Des dispositifs de récupération d'eaux pluviales pourront être imposés sur l'emprise d'opérations qui le nécessitent. Les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues...). Le débit de fuite maximum est fixé par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux ou le schéma d'aménagement et de gestion des eaux.

La gestion du réseau des eaux pluviales devra être conforme au Schéma Directeur d'Assainissement.

IV - Règles applicables à la zone Uj

Il s'agit d'une zone urbaine de jardin.

Le **permis de démolir** (constructions ou murs de clôture) est applicable à l'intérieur de cette zone.

Différentes dispositions pouvant concerner la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales » : l'on s'y reportera le cas échéant. Ces conditions peuvent concerner les lotissements et certaines opérations groupées, l'accessibilité, la sécurité...

Chapitre 1 Affectation des sols et destination des constructions

Article Uj 1 Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits

Toutes constructions, installations et aménagement sauf ceux autorisés à l'article 2

Article Uj 2 Limitation de certains usages et affectation des sols, constructions, et activités

Les constructions sont autorisées si leur surface de plancher est inférieure ou égale à 10 m².

Les caravanes ne constituant pas la résidence principale de leur utilisateur si elles sont entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, dans des bâtiments ou remises situés sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Article Uj 3 Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé

Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Uj 4 Volumétrie et implantation des constructions

Article Uj 4-1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Le long de la Rd 838 en dehors des parties actuellement urbanisées : les constructions et installations autres que celles liées ou nécessaires :

- aux infrastructures routières ;
 - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
 - aux bâtiments d'exploitation agricole ;
 - aux réseaux d'intérêt public
- doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 75 m mesurée par rapport à l'axe de la voie.

Article Uj 4-2 Implantation par rapport aux limites séparatives

Article non réglementé

Article Uj 4-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé

Article Uj 4-4 Emprise au sol des constructions

Article non réglementé

Article Uj 4-5 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions d'une emprise au sol supérieure à 20 m² ne dépassera pas 2,5 m à l'égout du toit (la gouttière).

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes d'une hauteur plus importante, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant la même hauteur que celle de la construction existante.

Article Uj 5 Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

Article Uj 5-1 Aspect extérieur, constructions nouvelles et bâti existant

Prescriptions générales

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le type d'architecture (traditionnelle ou contemporaine) utilisée.

Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être laissés à nu.

Article Uj 6 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Clôtures

Par délibération du conseil municipal, les clôtures y compris les portails et portillons sont soumises à déclaration préalable.

Tant en bordure de voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la construction existante ou future et avec le paysage environnant. Leur hauteur maximale sera égale ou inférieure à 2 m.

L'utilisation de plaques béton d'une hauteur supérieure à 1 m hors sol est interdite.

Article Uj 7 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Article non réglementé.

Chapitre 3 Équipements et réseaux

Article Uj 8 Desserte par les voies publiques ou privées

Article non réglementé.

Article Uj 9 Desserte par les réseaux

Article non réglementé.

V - Règles applicables à la zone Uz

Il s'agit d'une zone urbaine destinée principalement aux **activités économiques**.

Différentes dispositions pouvant concerner la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales » : l'on s'y reportera le cas échéant. Ces conditions peuvent concerner les lotissements et certaines opérations groupées, l'accessibilité, la sécurité...

Chapitre 1 Affectation des sols et destination des constructions

Article Uz 1 Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits

Sont interdits les occupations et utilisations relatives aux destinations et sous-destinations suivantes : l'hébergement

Sont également interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- stationnement des caravanes et habitation mobile (sur terrain non bâti),
- aménagement de terrains de camping,
- aménagement de terrains de stationnement de caravanes,
- ouverture et exploitation de carrières,
- dépôts de véhicules hors d'usage de plus de 10 unités.

Article Uz 2 Limitation de certains usages et affectation des sols, constructions, et activités

Dans toute la zone sont autorisées les occupations et utilisations du sol relatives aux destinations et sous-destinations suivantes :

- S'il est nécessaire au gardiennage des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, et s'il est intégré au volume des constructions autorisées dans la zone, le logement.
- S'il s'agit d'un changement de destination dans un bâtiment existant :
 - l'hébergement hôtelier et touristique,
 - le cinéma,
 - les salles d'art et de spectacles,
 - les équipements sportifs,
 - les autres équipements recevant du public,
 - les centres de congrès et d'exposition.
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés ou consécutifs aux travaux de voirie, d'ouvrages hydrauliques, de construction, de fouilles archéologiques ou à l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- Les caravanes ne constituant pas la résidence principale de leur utilisateur si elles sont entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, dans des bâtiments ou remises situés sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Article Uz 3 Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé

Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article Uz 4 Volumétrie et implantation des constructions

Article Uz 4-1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Article non réglementé.

Article Uz 4-2 Implantation par rapport aux limites séparatives

- Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait d'une distance au moins égale à 5 m. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes implantées avec un retrait différent, dans ce cas l'extension peut être réalisée en retrait ne pouvant être moindre que celui de la construction existante.
- **Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux** pourront être implantés en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m à condition que le linéaire en limite n'excède pas 10 m.

Article Uz 4-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article Uz 4-4 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions, réalisée en une ou plusieurs fois, ne peut dépasser 50 % de la superficie du terrain.

Article Uz 4-5 Hauteur des constructions

Article non réglementé sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

Article Uz 5 Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

Article Uz 5-1 Aspect extérieur, constructions nouvelles et bâti existant

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le type d'architecture (traditionnelle ou contemporaine) utilisée.

Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être laissés à nu.

Article Uz 6 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Une superficie correspondant au moins à 30 % de la superficie totale de l'unité foncière, hors parking et accès, devra faire l'objet d'un traitement paysager soit végétal soit minéral, mais laissant les eaux pluviales s'infiltrer dans le sol. Cette règle ne s'appliquera pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs.

Article Uz 7 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques avec des caractéristiques correspondant aux besoins des constructions ou installations réalisées. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il pourra être tenu compte des possibilités existantes sur la voirie publique située à proximité.

Chapitre 3 Équipements et réseaux

Article Uz 8 Desserte par les voies publiques ou privées

Tout accès privatif devra présenter une largeur libre d'au moins 4 m.

Article Uz 9 Desserte par les réseaux

Pour le raccordement aux réseaux d'assainissement, les prescriptions du règlement d'assainissement joint en annexe au dossier devront être respectées.

Réseaux de télécommunication

Toute construction nouvelle et travaux d'aménagements destinés à l'urbanisation devront disposer des infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambres...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications très haut débit. Les raccordements aux réseaux de communications électroniques privés seront obligatoirement enterrés.

Eaux pluviales

L'écoulement des **eaux pluviales** doit être assuré vers le réseau collecteur prévu à cet effet ou par tout autre dispositif approprié. Pour l'évacuation des eaux de ruissellement et des eaux pluviales hors de la propriété le débit de fuite maximum sera de 1 litre par seconde par hectare. Des dispositifs de récupération d'eaux pluviales pourront être imposés sur l'emprise d'opérations qui le nécessitent. Les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues...). Le débit de fuite maximum est fixé par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux ou le schéma d'aménagement et de gestion des eaux.

La gestion du réseau des eaux pluviales devra être conforme au Schéma Directeur d'Assainissement.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES À URBANISER

VI - Règles applicables au secteur 1AU

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à court terme.

Différentes dispositions pouvant concerner la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales » : l'on s'y reportera le cas échéant. Ces conditions peuvent concerner les lotissements et certaines opérations groupées, l'accessibilité, la sécurité...

Les lots bâtis ou à bâtir issus de divisions devront respecter les dispositions du règlement de la présente zone.

Chapitre 1 Affectation des sols et destination des constructions

Article 1AU 1 Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits

Sont interdits les occupations et utilisations relatives aux destinations et sous-destinations suivantes :

- l'exploitation agricole,
- l'exploitation forestière,
- le commerce de gros,
- l'industrie,
- l'entrepôt,
- les centres de congrès et d'exposition.

Sont également interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- stationnement des caravanes et habitation mobile (sur terrain non bâti),
- aménagement de terrains de camping,
- aménagement de terrains de stationnement de caravanes,
- ouverture et exploitation de carrières,
- dépôts de véhicules de plus de 10 unités.

Article 1AU 2 Limitation de certains usages et affectation des sols, constructions, et activités

Dans toute la zone sont autorisées les occupations et utilisations du sol relatives aux destinations et sous-destinations suivantes :

- Si elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur, de stationnement sur espace public, les constructions à destination :
 - d'artisanat et commerce de détail,
 - de restauration,
 - d'activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
 - d'hébergement hôtelier et touristique,
 - de cinéma,
 - les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
 - les salles d'art et de spectacles,
 - les équipements sportifs,
 - les autres équipements recevant du public,
 - le bureau.
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés ou consécutifs aux travaux de voirie, d'ouvrages hydrauliques, de construction, de fouilles archéologiques ou à l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.
- Les caravanes ne constituant pas la résidence principale de leur utilisateur si elles sont entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, dans des bâtiments ou remises situés sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Article 1AU 3 Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé.

Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 1AU 4 Volumétrie et implantation des constructions

Article 1AU 4-1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs : article non réglementé.

Article 1AU 4-2 Implantation par rapport aux limites séparatives

- **Secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation** : seuls s'appliquent les principes figurant le cas échéant aux orientations d'aménagement et de programmation.

- **Les locaux accessoires tels les annexes (exemple : abris de jardin...)** d'une emprise au sol inférieure ou égale à 10 m² et d'une hauteur au faîtage inférieure ou égale à 2,5 m pourront être implantées en limite séparative ou en retrait d'une distance au moins égale à 1 m à condition que le linéaire en limite n'excède pas 10 m.

Article 1AU 4-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article 1AU 4-4 Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 30% de la superficie du terrain.

Article 1AU 4-5 Hauteur des constructions

Constructions d'une emprise au sol supérieure à 20 m² : leur hauteur ne dépassera pas 6 m à l'égout du toit (la gouttière) et 10 m au faîtage soit un rez-de-chaussée, un étage et un comble aménagé ou aménageable.

Constructions d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² : leur hauteur ne dépassera pas 3,50 m au faîtage.

Article 1AU 5 Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

Article 1AU 5-1 Aspect extérieur, constructions nouvelles et bâti existant

••Prescriptions générales

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le type d'architecture (traditionnelle ou contemporaine) utilisée.

Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être laissés à nu.

••**Constructions basse ou très basse énergie**, à hautes performances énergétiques, bioclimatiques, faisant appel à des énergies renouvelables : toutes les règles ci-dessus, à l'exception des prescriptions générales, pourront ne pas s'appliquer sous réserve d'une bonne intégration paysagère et d'une composition architecturale.

••**En toiture, les systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques** sont autorisés, y compris sur les constructions existantes, sous réserve :

- qu'ils soient de ton uni,
- qu'ils soient disposés en cohérence et composés avec les ouvertures en toiture et façade,
- que la nappe de panneaux reste d'une forme simple, non crénelée.

- **ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs** : il ne leur est pas fixé de règle sous réserve d'une bonne insertion paysagère et d'une composition architecturale.

Article 1AU 6 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Clôtures

Par délibération du conseil municipal, les clôtures y compris les portails et portillons sont soumises à déclaration préalable.

Tant en bordure de voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la construction existante ou future et avec le paysage environnant. Leur hauteur maximale sera égale ou inférieure à 2 m.

L'utilisation de plaques béton d'une hauteur supérieure à 1 m hors sol est interdite.

Espaces libres, plantations

Une superficie d'au moins 50% de la superficie totale du terrain sera affectée à des revêtements perméables excluant ainsi les terrasses, bassins, piscine, voirie, rampes d'accès au garage et cheminements piétons.

Article 1AU 7 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Il devra être réalisé des aires de stationnement en respectant les normes minimales suivantes :

dimension minimale des places : longueur 5m ; largeur 2,50 m ; dégagement 5,50 m

largeur minimale des accès : sens unique 3 m ; double sens : 4 m.

Les rampes doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure de 0,15 m à celle de la voie de desserte.

Il est exigé les normes minimales suivantes qui sont cumulables :

Constructions à destination d'habitation : il sera réalisé sur la parcelle au moins 2 places non closes par logement d'une surface de plancher supérieure à 30 m² et au moins 1 place par logement d'une surface de plancher inférieure ou égale à 30 m².

Constructions à destination de commerce et activité de service : une superficie au moins égale à 40 % de la surface de plancher de la construction sera affectée au stationnement.

Chapitre 3 Équipements et réseaux

Article 1AU 8 Desserte par les voies publiques ou privées

- **Secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation** : seuls s'appliquent les principes figurant le cas échéant aux orientations d'aménagement et de programmation.

Article 1AU 9 Desserte par les réseaux

Pour le raccordement aux réseaux d'assainissement, les prescriptions du règlement d'assainissement joint en annexe au dossier devront être respectées.

Réseaux de télécommunication

Toute construction nouvelle et travaux d'aménagements destinés à l'urbanisation devront disposer des infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambres...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications très haut débit. Les raccordements aux réseaux de communications électroniques privés seront obligatoirement enterrés.

L'écoulement des eaux pluviales doit être assuré vers le réseau collecteur prévu à cet effet ou par tout autre dispositif approprié. Pour l'évacuation des eaux de ruissellement et des eaux pluviales hors de la propriété le débit de fuite maximum sera de 1 litre par seconde par hectare. Des dispositifs de récupération d'eaux pluviales pourront être imposés sur

l'emprise d'opérations qui le nécessitent. Les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues...). Le débit de fuite maximum est fixé par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux ou le schéma d'aménagement et de gestion des eaux. La gestion du réseau des eaux pluviales devra être conforme au Schéma Directeur d'Assainissement.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES

À LA ZONE AGRICOLE

VII - Règles applicables à la zone A

Cette zone correspond aux secteurs de la commune protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend le secteur **Ae** correspondant à des activités économiques (Valorisation de coproduits agricoles).

Le **permis de démolir** (constructions ou murs de clôture) est applicable à l'intérieur de cette zone.

Différentes dispositions pouvant concerner la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales » : l'on s'y reportera le cas échéant. Ces conditions peuvent concerner les lotissements et certaines opérations groupées, l'accessibilité, la sécurité...

Chapitre 1 Affectation des sols et destination des constructions

Article A 1 Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux indiqués à l'article 2.

Article A 2 Limitation de certains usages et affectation des sols, constructions, et activités

Sont autorisées, en zone A :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- les extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants, à condition :
 - qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
 - qu'elles soient incluses dans un périmètre au plus égal à 30 m comptés à partir d'un point extérieur de la construction principale et sous réserve que l'emprise au sol de ces annexes et extensions, réalisée en une ou plusieurs fois, ne dépasse pas 20 m².
- Le changement de destination des constructions existantes (suivant les dispositions de l'article L151-11) en vue de l'accueil touristique, de l'habitation, de l'artisanat et des bureaux :
 - s'il s'agit de bâtiments ou de parties de bâtiments repérés au règlement graphique
 - si chaque logement créé présente une surface de plancher égale ou supérieure à 100 m², cette disposition ne concernant pas les logements locatifs réalisés par un prêt aidé de l'État,
 - s'il est aménagé au moins 1 place de stationnement par logement créé,
 - sous réserve de la protection de l'activité agricole existante.
- Les affouillements et exhaussements du sol si leur superficie est inférieure à 50 m² ou si leur hauteur est inférieure 1 m
- Les véhicules et les caravanes ne constituant pas la résidence principale de leur utilisateur si elles sont entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, dans des bâtiments ou remises situés sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

Sont **seuls autorisés** en secteur **Ae** :

- les affouillements, exhaussements du sol, travaux, installations et aménagements, y compris les installations classées pour la protection de l'environnement, s'ils sont nécessaires à l'activité existante à la date d'approbation du Plu ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs dès lors qu'ils 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.

Article A 3 Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé

Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article A 4 Volumétrie et implantation des constructions

Article A 4-1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Le long de la Rd 838 en dehors des parties actuellement urbanisées : les constructions et installations autres que celles liées ou nécessaires :

- aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public

doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 75 m mesurée par rapport à l'axe de la voie.

Le long des autres voies et emprises publiques : les constructions doivent être implantées en recul par rapport à l'alignement des voies d'une distance au moins égale à 5 m.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs : article non réglementé.

Article A 4-2 Implantation par rapport aux limites séparatives

- Article non réglementé.

Article A 4-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article A 4-4 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 20% de la superficie du terrain.

Secteur Ae : l'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 40 % de la superficie du terrain.

Article A 4-5 Hauteur des constructions

Constructions à destination agricole (autres que les installations de silos) et secteur Ae : leur hauteur ne dépassera pas 12 m hors tout.

Constructions à destination d'habitation : leur hauteur ne dépassera pas 7 m hors tout. Le niveau du rez-de-chaussée ne dépassera pas de plus de 0,6 m le niveau du terrain naturel avant travaux. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes d'une hauteur plus importante, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant la même hauteur que celle de la construction existante.

Dans toute la zone : article non réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

Article A 5 Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

Article A 5-1 Aspect extérieur, constructions nouvelles et bâti existant

Prescriptions générales

Les constructions, leurs annexes et extensions, les aménagements, les clôtures, doivent s'intégrer avec harmonie et cohérence dans leur environnement, être adaptés au relief du terrain et s'intégrer dans le paysage. Les vues directes de l'espace public sur les aires de stockage, de dépôt doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être laissés à nu.

Sauf raison technique avérée, les constructions d'une emprise au sol supérieure à 200 m² seront de couleur sombre et mate.

Article A 6 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Des arbres de haut jet et d'essences locales telles les chênes, les charmes, les érables, les noyers... devront être plantés pour accompagner les constructions nouvelles.

Par délibération du conseil municipal, les clôtures y compris les portails et portillons sont soumises à déclaration préalable. Les clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière ainsi que celles habituellement mises en place pour les infrastructures de transport ne sont pas soumises à déclaration.

Article A 7 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

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

Chapitre 3 Équipements et réseaux

Article A 8 Desserte par les voies publiques ou privées

Article non réglementé

Article A 9 Desserte par les réseaux

Pour le raccordement aux réseaux d'assainissement, les prescriptions du règlement d'assainissement joint en annexe au dossier devront être respectées.

Dans le secteur Ae :

L'écoulement des eaux pluviales doit être assuré vers le réseau collecteur prévu à cet effet ou par tout autre dispositif approprié. Pour l'évacuation des eaux de ruissellement et des eaux pluviales hors de la propriété le débit de fuite maximum sera de 1 litre par seconde par hectare. Des dispositifs de récupération d'eaux pluviales pourront être imposés sur l'emprise d'opérations qui le nécessitent. Les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui devra réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins de retenue d'eaux pluviales ou bassins d'orage, cuves enterrées ou non, noues...). Le débit de fuite maximum est fixé par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux ou le schéma d'aménagement et de gestion des eaux.

La gestion du réseau des eaux pluviales devra être conforme au Schéma Directeur d'Assainissement.

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES

À LA ZONE NATURELLE

VIII - Règles applicables à la zone N

Il s'agit de la zone qui correspond aux secteurs intéressants au point de vue de l'environnement et du paysage.

Le **permis de démolir** (constructions ou murs de clôture) est applicable à l'intérieur de cette zone.

Différentes dispositions pouvant concerner la présente zone figurent au titre 1 du présent règlement, « Dispositions générales » : l'on s'y reportera le cas échéant. Ces conditions peuvent concerner les lotissements et certaines opérations groupées, l'accessibilité, la sécurité...

Chapitre 1 Affectation des sols et destination des constructions

Article N 1 Constructions, usages des sols et natures d'activités interdits

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux indiqués à l'article 2.

Article N 2 Limitation de certains usages et affectation des sols, constructions, et activités

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Les affouillements et exhaussements du sol si leur superficie est inférieure à 50 m² ou si leur hauteur est inférieure 1 m

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées si elles sont situées dans le **secteur NI** :

- les aires de jeux et de sports
- les aires de stationnement si elles sont traitées en matériau perméable
- les affouillements et exhaussements du sol si leur superficie est inférieure à 50 m² ou si leur hauteur est inférieure 1 m

Article N 3 Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé

Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article N 4 Volumétrie et implantation des constructions

Article N 4-1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Article non réglementé.

Article N 4-2 Implantation par rapport aux limites séparatives

Article non réglementé.

Article N 4-3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article N 4-4 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 20% de la superficie du terrain.

Article N 4-5 Hauteur des constructions

- La hauteur hors tout des constructions ne dépassera pas 4 m. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes d'une hauteur plus importante, dans ce cas l'extension peut être réalisée en respectant la même hauteur que celle de la construction existante
- La hauteur des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs n'est pas réglementée sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

Article N 5 Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

Article N 5-1 Aspect extérieur, constructions nouvelles et bâti existant

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être laissés à nu.

Article N 6 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Clôtures et haies, sont seuls autorisés :

- les haies constituées d'essences locales énumérées en annexe au présent règlement ;
- les clôtures en grillage d'une hauteur maximale de 1,30 m perméable à la petite faune dont le premier fil est situé à 0,25 m au moins au-dessus du sol, doublées ou non de haie décrite ci-dessus.

Article N 7 Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Article non réglementé.

Chapitre 3 Équipements et réseaux

Article N 8 Desserte par les voies publiques ou privées

Article non réglementé.

Article N 9 Desserte par les réseaux

Article non réglementé

Annexe 1

Lexique définissant certains termes utilisés

Nota : en cas de divergences d'écriture, les dispositions du règlement prévaudront sur celles du présent lexique
--

Occupations et utilisations des sols

Construction

La notion de construction au sens des dispositions du code de l'urbanisme doit être prise dans une acception relativement large. Elle recouvre :

- toutes constructions et bâtiments, même sans fondation indépendamment de la destination ;
- les travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

Toutefois les travaux, installations ou ouvrages exclus du champ d'application du permis de construire doivent être également réalisés dans le respect des dispositions du règlement de la zone concernée.

Annexe

Les constructions annexes sont des constructions secondaires constituant des dépendances des constructions principales (« l'accessoire suit le principal »). Elles doivent répondre aux conditions cumulatives suivantes : être une construction non affectée à l'habitation ou à une activité, être une construction non contiguë à une construction principale. Il peut s'agir par exemple d'un garage, d'un abri de jardin, d'une remise à bois...

Extension

Il s'agit du prolongement de la construction principale **accollée** à cette dernière.

Extension mesurée : elle doit s'apprécier par rapport à la construction existante en fonction de l'importance de l'extension et de sa nature. L'extension mesurée ne doit pas entraîner une profonde modification de l'existant susceptible d'être assimilée à une nouvelle construction. Elle peut se traduire par une augmentation de l'emprise au sol, de la surface de plancher, du volume de la construction. L'extension mesurée reste subsidiaire par rapport à l'existant : l'extension mesurée « à répétition » entraînant une profonde modification de l'existant devra être refusée.

Façade

Ce terme désigne chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment.

Pignon

Ce terme désigne le mur extérieur qui porte les pans d'un comble et dont les contours épousent la forme des pentes de ce comble.

Logement locatif réalisé par un prêt aidé de l'État ou logement social (Source : agence nationale pour l'information sur le logement, analyse juridique, 09/2008)

Il existe plusieurs définitions du logement social mais elles ne concernent que le logement locatif et non le logement en accession. Celle donnée par l'article 55 loi SRU (codifiée à l'article L. 302-5 du CCH et modifiée par la loi ENL) permet un décompte du logement social existant à laquelle on peut se référer pour définir une production de nouveaux logements locatifs sociaux. Il peut donc s'agir :

- des logements appartenant ou non à des organismes HLM conventionnés au sens de l'article L.351-2 à l'exclusion des prêts locatifs intermédiaires et de certains prêts conventionnés locatifs sans plafond de ressources ;
 - des logements appartenant à des personnes physiques et conventionnés dans le cadre d'un conventionnement social ou très social avec l'ANAH (agence nationale de l'habitat) ;
 - des logements-foyers pour jeunes travailleurs, personnes handicapées, travailleurs migrants et personnes âgées (CCH : art. L. 351-2-5°) ;
 - des centres d'hébergement et de réinsertion sociale ;
 - certains logements financés par l'État ou les collectivités locales occupés à titre gratuit ;
 - des logements appartenant à certains organismes (houillères de bassin, établissement public de gestion immobilière du Nord-Pas-de-Calais, etc.).
- Les logements construits ne seront qualifiés de sociaux que parce qu'ils seront loués à des prix plafonds et qu'ils seront attribués à des personnes respectant des plafonds de ressources).

Destination/affectation

La notion de destination des constructions concerne la conception même des constructions, leurs caractéristiques physiques, c'est-à-dire leur volume enveloppe, leur aspect extérieur, leur superficie, etc. Cette notion est intimement liée à l'affectation dominante des sols par zone, aux objectifs et aux motifs d'urbanisme définis dans le rapport de présentation.

Les notions d'affectation, voire d'utilisation concernent l'usage des constructions, indépendamment de leurs caractéristiques propres, de leur implantation, de leur volume ou de leur aspect extérieur. C'est moins la construction que l'usage ou les transformations d'usage qu'il peut en être fait et les activités qui peuvent s'exercer dans ces constructions que des législations indépendantes de celles du Plu cherchent ainsi à contrôler et à réguler. Il en est ainsi :

- des législations relatives au changement d'affectation prévu aux articles L. 631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation
- ou des législations relatives à l'agrément ou à la redevance prévues par le code d'urbanisme et relatives, en particulier, au contrôle de l'implantation et de l'utilisation des locaux à usage de bureaux ou d'activités.

La notion de destination est attachée à la construction ou aux travaux sur une construction existante et non à l'occupation ou l'usage qui peut être fait de cette construction. Un Plu ne saurait prévoir une interdiction ou des conditions d'usage d'une construction. Il n'existe aucune base légale en la matière et il est logique qu'il en soit ainsi, car les règles édictées par le Plu sont des servitudes affectant l'immeuble ou la construction totalement indifférentes de la personne qui l'occupe, ou de l'usage qu'elle peut en faire.

Extrait de «*Le plan d'occupation des sols, son contenu* », juillet 1999, direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction, ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement pages 100 et 101.

Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif

Ces occupations et utilisations du sol sont destinées à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement et des services annexes, culturel, sportif, de la défense et de la sécurité, qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'un organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif. Ce sont par exemple les constructions affectées aux services

publics départementaux, municipaux ou intercommunaux, et ouvertes au public ; les crèches et les garderies ; les écoles ainsi que les annexes rattachées ; les constructions destinées à des activités culturelles et de loisirs ; les dispensaires, les résidences médicalisées, les cliniques ; les lieux de culte ; les établissements sportifs, publics ou associatifs, ouverts au public ; les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux (voiries, énergies, fluides, télécommunications, assainissement) et des services urbains (transports collectifs, traitement des déchets)...

Le vocable « **ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs** » a une acception plus restreinte et correspond aux ouvrages purement techniques comme un transformateur ou une station d'épuration.

Installations classées pour la protection de l'environnement

Ce sont des installations soumises à la loi du 19 juillet 1976 modifiée, laquelle a pour objet de soumettre à des conditions particulières de salubrité ou de sécurité, l'exploitation d'une activité en raison de son caractère dangereux, incommode ou insalubre. Une station service, un pressing sont des installations classées pour la protection de l'environnement ; une exploitation agricole qui accueille un certain nombre d'animaux (par exemple) peut aussi être une installation classée pour la protection de l'environnement.

Installations et aménagements

Les articles R. 421-19 à R. 421-25 énumèrent les catégories d'installations et d'aménagements soumis, selon leur importance, à déclaration préalable ou permis d'aménager.

Patrimoine

Bâti existant à valeur patrimoniale ou architecturale : il s'agit de constructions –souvent d'anciennes constructions à usage agricole au sens large– qui justifient leur préservation par leur intérêt architectural, historique (bâti témoignant d'une époque), culturel (bâti témoignant de pratiques ou d'usages particuliers) ou esthétique. Leur aspect extérieur peut être constitué de matériaux traditionnels tels qu'enduits, briques, pierre, terre, colombages etc. ; leurs charpentes ont été dimensionnées pour supporter des couvertures en tuile, en ardoise, en chaume.... Par exemple, une ancienne grange ou écurie en pisé avec entourage des ouvertures en briques et couverture en tuile ou en ardoise, un corps de logis couvert en tuiles plates constituent du *bâti à valeur architecturale* tandis qu'une habitation du XIX^e couverte en zinc, un récent pavillon à usage d'habitation, une longère... constituent du *bâti à valeur patrimoniale*. Au contraire sont considérées comme n'ayant de valeur ni patrimoniale ni architecturale des constructions industrialisées telles que des hangars même s'ils ont plus de cinquante ans d'âge, des bâtiments d'élevage en batterie désaffectés, etc.

Terrain/parcelle/unité et propriété foncière

La **parcelle** fait référence aux unités cadastrales permettant une désignation précise renvoyant aux plans et à la matrice. Ce terme relève du régime fiscal et n'a pas d'effet vis-à-vis de l'occupation des sols.

Le **terrain** et l'**unité foncière**, ou îlot de propriété, recouvrent exactement la même notion. Ils désignent l'ensemble des parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Ainsi, dès lors qu'une propriété foncière

est traversée par une voie ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières ou terrains.

La **propriété foncière** constitue l'ensemble des biens fonciers appartenant à un même propriétaire. Elle peut être composée de plusieurs unités foncières.

Le **lot** est la parcelle d'un terrain qui a été divisé dans le cadre d'un lotissement, par exemple. Le lot devient un terrain dès lors qu'il fait l'objet d'une acquisition.

Division d'un terrain/lotissement /opération d'ensemble

Constitue un **lotissement** au sens du code de l'urbanisme « la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis ». Le Code ne fait plus référence à des notions complexes, dont les interprétations pouvaient être sujet à débat, telles que celles d'opération d'aménagement foncier ou celles des mutations ou de partage et la condition de temps « de moins de 10 ans » est supprimée.

Opération d'ensemble : ce terme englobe les opérations d'aménagement d'ensemble, soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements : les zones d'aménagement concerté, les restaurations immobilières, les secteurs sauvegardés, les lotissements et les permis groupés sont des opérations d'ensemble.

Permis groupé : le permis de construire dit « groupé » permet la construction sur un même terrain, par une personne physique ou morale, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette peut faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Desserte des terrains par les voies, implantation par rapport aux voies et par rapport aux limites séparatives

Voies

Les voies correspondent à toutes les voies publiques ou privées ouvertes au public quels que soient leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...). Il est précisé que les termes « les voies » comprennent autant les voies existantes que celles à créer.

Emprises publiques

Les emprises publiques correspondent à tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. Il est précisé que les termes « les emprises publiques » comprennent autant les emprises publiques existantes que celles à créer.

Accès

L'accès est le passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie. Il est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert. L'accès est un passage privé non ouvert à la circulation publique et situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction ; l'accès peut ouvrir sur un chemin desservant plusieurs logements.

Alignement

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

Limite séparative

Limite latérale : en se référant à un terrain présentant une configuration de quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la limite de référence (alignement) constituent les limites séparatives latérales.

Limite de fond de parcelle : limite opposée à la limite de référence.

Marge de recul : c'est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication au plan, soit d'une prescription du règlement. Sa largeur se mesure soit depuis l'axe de la voie, soit depuis l'alignement actuel ou futur et jusqu'au mur de façade.

Retrait : c'est l'espace situé entre une construction et la limite séparative. Sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies exclues) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété. Ce retrait est calculé depuis les saillies lorsque celles-ci présentent une largeur au moins égale au quart de la façade.

Baie : une baie est une ouverture pratiquée dans un mur ou un toit et apportant une vue des espaces intérieurs vers l'extérieur.

Vue : une vue est une ouverture non fermée ou une fenêtre que l'on peut ouvrir, qui permet de voir le fonds voisin. Une **vue droite** est une vue parallèle au fonds voisin : lorsqu'on se place dans l'axe de l'ouverture, une vue directe est offerte sur le terrain –ou fonds– voisin sans que l'on doive se pencher ou tourner la tête.

Emprise au sol des constructions

Emprise au sol d'une construction

C'est la projection au sol de tous les bâtiments présents sur un terrain (habitation, garage, abris de jardin, serre...), quelle qu'en soit la hauteur, débords compris.

L'emprise au sol comprend :

- l'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris,
- les éléments en débords de la construction comme auvents, acrotères, bandeaux, corniches, marquises etc.,
- les éléments en surplomb de la construction : balcons, loggias, coursives etc.

L'emprise au sol ne comprend pas :

- les terrasses de plain pied,
- les terrasses sans fondation profonde et qui présentent une surélévation inférieure ou égale à 1,5 m par rapport au terrain naturel ;
- les aires de stationnement extérieures non closes.

Lorsque le **terrain d'assiette du projet** est à cheval sur plusieurs zones, il faut distinguer deux hypothèses :

- ou bien la construction est implantée dans une seule zone : seule la superficie du terrain comprise dans cette zone est prise en compte pour l'application de la règle propre à cette zone, à l'exclusion de la partie du terrain située dans l'autre zone ;
- ou bien la construction est elle-même implantée à cheval sur les deux zones : « il convient alors d'appliquer, pour chaque partie de la construction considérée isolément, les règles d'emprise au sol et d'occupation des sols propres à la zone dans laquelle elle se trouve, avec pour référence de superficie, celle de la part de terrain située dans cette même zone ».

Le **coefficient d'emprise au sol** (Ces) exprime le rapport entre l'emprise au sol, d'une part, et la superficie du terrain, d'autre part. Il permet d'exprimer en mètres carrés l'occupation de l'espace bâti (les bâtiments principaux et les bâtiments annexes, ainsi que tous les ouvrages ou installations soumis à une autorisation préalable, les terrasses de plus de 0,60 mètre par rapport au sol naturel) par rapport au terrain. Un Ces de 0,50 sur un terrain de 1 000 mètres carrés permet la construction sur une emprise de 500 mètres carrés au sol.

La **surface de plancher** (ordonnance du 16 novembre 2011) se substitue aux notions de surface hors œuvre brute et de surface hors œuvre nette. Elle se définit comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment après déduction :

- des façades et embrasures de fenêtre,
- des vides et trémies d'escaliers et ascenseurs,
- des espaces à moins de 1,80 m de hauteur sous plafond,
- des zones de stationnement des véhicules (*par exemple le garage ou le parking souterrain*),
- des combles non aménageables,
- des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un ou plusieurs bâtiments sauf s'il s'agit d'une habitation individuelle au sens du code de la construction et de l'habitat (à savoir jusqu'à deux logements par bâtiment),
- des caves ou celliers annexes à des logements collectifs si ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune et de 10% des surfaces de plancher d'habitations collectives desservies par des parties communes intérieures.

Hauteur des constructions

L'**égout du toit** correspond à la limite ou à la ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent des eaux de pluie pour aller ensuite dans une gouttière.

Le **faîtage** désigne la ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant les pentes opposées, ou, dans les autres cas, la limite supérieure d'une toiture.

Un **comble** est la superstructure d'un bâtiment, qui comprend sa charpente et sa couverture, ensemble qui abrite le dernier niveau, situé sous une toiture à pans inclinés, d'une construction.

La **hauteur des constructions est mesurée** à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, les ouvrages techniques et les autres structures compris, à l'exception des cheminées et des ouvrages unidimensionnels. Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections égales n'excédant pas 12 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 12 mètres, la hauteur est mesurée au milieu de la dite façade. La hauteur au faîtage est mesurée au point le plus haut de la toiture, par rapport au terrain naturel. La hauteur à l'égout est mesurée à la gouttière ou à l'acrotère par rapport au terrain naturel, la mesure est identique au calcul de la hauteur des constructions.

Le **sol naturel** est le sol existant avant les fouilles et les remblais nécessaires à l'exécution des ouvrages. Pour l'application des articles 6, 7, 8 et 10 :

- l'altimétrie de référence est déterminée, pour l'application du règlement du Plu, par le plus bas point du sol naturel situé à l'intérieur de l'emprise de la construction nouvelle.

Pour l'application des articles 6 (alignement) et 11 (clôtures) :

- l'altimétrie de référence est déterminée, pour l'application du règlement du Plu, par le niveau du sol naturel à l'alignement ou sur la limite séparative.

Annexe 2

Liste non exhaustive d'essences pour la constitution des haies

Charme (indigène, feuillage marcescent) sèche, ne an sèches dans	<i>Carpinus betulus</i> , résiste bien à la coûte pas cher, ne nécessite que 1 à 2 tailles par plante idéale pour former des haies, garde ses feuilles durant l'hiver, prend peu de place le jardin,
Troène (indigène suivant les espèces, feuillage persistant) coûte florai-	<i>Ligustrum vulgare</i> , <i>L. californicum</i> , résiste sec, ne nécessite que 1 à 2 tailles par an, ne pas cher, prend peu de place dans le jardin, sa son en juin est parfumée
If (indigène, feuillage persistant) vent, plants	<i>Taxus baccata</i> , seul conifère <i>rejetant de souche</i> c'est-à-dire qui repousse sur le vieux bois, résiste à tout notamment à la sécheresse et au prend peu de place dans le jardin, n'est jamais envahissant, acheté en jeunes de 2 ou 3 ans ne coûte pas cher, ne nécessite que 1 à 2 tailles par an
Buis (indigène, feuillage persistant) vigoureuses	<i>Buxus sempervirens</i> , ce n'est pas le buis à bordure ; plusieurs variétés sont assez (exemple : <i>Buxus sempervirens</i> 'Rotundifolia'), prend peu de place dans le jardin, ne nécessite que 1 à 2 tailles par an
Lierre (indigène, feuillage persistant) peu	<i>Hedera helix</i> , plante grimpante persistante qui nécessite un support, résiste à tout, nécessite d'entretien, existe en nombreuses variétés dont panachées c'est-à-dire aux feuilles colorées en particulier de jaune