

ELABORATION DU P.L.U. DE SAINT ANDEOL DE VALS

5

REGLEMENT

Plan Local d'urbanisme

- Arrêt du PLU en Conseil communautaire le :
 - Approbation du PLU en Conseil communautaire le :
- Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire en date du*

Révisions et Modifications :



RÉALITÉS
Urbanisme et
Aménagement

SOMMAIRE

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	9
Règlement de la zone UA	10
Règlement de la zone UB	17
TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	24
Règlement de la zone 1AU	25
TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	31
Règlement de la zone A.....	32
TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	42
Règlement de la zone N	43
GLOSSAIRE	52

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme.

DG 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Saint Andéol de Vals.

Il fixe, sous réserve des droits des tiers et du respect de toute autre réglementation en vigueur, les conditions d'utilisation des sols.

DG 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS

- a) Sont et demeurent en vigueur les dispositions du Règlement National d'Urbanisme visées par l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme
- b) Sont et demeurent en vigueur les dispositions relatives au sursis à statuer visées par les articles L.424-1 du Code de l'Urbanisme.
- c) Demeurent notamment applicables, nonobstant les dispositions du présent PLU, et dans leur domaine de compétence spécifique, les réglementations particulières suivantes :
 - Le Code de la santé Publique
 - Le Code Civil
 - Le Code de la construction et de l'habitation
 - Le Code de la Voirie Routière
 - Le Code Général des Collectivités Territoriales
 - Le Code Rural et de la Pêche Maritime
 - Le Code Forestier
 - Le Code du Patrimoine
 - Le Code de l'Environnement
 - Le Code Minier
 - Le Règlement Sanitaire et Départemental, etc...
 - Les autres législations et réglementations en vigueur
- d) Demeurent notamment applicables, les servitudes d'utilité publique.

Dans ce cadre, il est impératif de se référer à la liste et au plan de servitude d'utilité publique joint au dossier de PLU.

- e) Compatibilité des règles de lotissement avec celles du Plan Local d'Urbanisme

En application de l'article L.442-9 et suivants du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un Plan Local d'Urbanisme.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme, dès l'entrée en vigueur de la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

DG 3 – DIVISIONS DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées au document graphique, auxquelles s'appliquent les présentes « dispositions générales », ainsi que les dispositions particulières suivantes :

- **Les différents chapitres du Titre II pour les zones urbaines : UA, UB**

« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ». (R.151-18).

- **Les différents chapitres du Titre III pour les zones à urbaniser : 1AU**

« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ». (R.151-18).

- **Les différents chapitres du Titre IV pour les zones agricoles : A, Aéco**

(articles – R.151-22 – R.151-23)

« Peuvent être classés en zone agricole, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. ».

- **Les différents chapitres du Titre V pour les zones naturelles et forestières : N, Na, NL**

(articles - R.151.24 - R.151.25)

« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

DG 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Article L152-3 du Code de l'Urbanisme : « Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :
 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
 2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.... »

Par "adaptions mineures", il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

DG 5 – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE EN CAS DE SINISTRE

En application de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment* détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée dans toutes les zones du PLU, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Cette reconstruction peut être interdite ou soumise à condition dans les secteurs de risques (inondation, ...) et si la destruction est liée à la présence d'un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger la sécurité des occupants.

DG 6 –APPLICATION DE L’ARTICLE R.151-21 DU CODE DE L’URBANISME

L’article R.151-21 du code de l’urbanisme stipule notamment que « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments* dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

Ex : Les reculs par rapport aux voies et aux limites séparatives s’appliquent pour chaque lot d’une même opération, et non uniquement pour la limite de l’opération.

La commune s’oppose à l’application de l’article R151-21 du Code de l’urbanisme. Les règles du PLU s’appliqueront à toutes les constructions.

DG 7 – RESTAURATION D’UN BATIMENT* DONT IL RESTE L’ESSENTIEL DES MURS PORTEURS

La restauration d’un bâtiment* dont il reste l’essentiel des murs porteurs est autorisée, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment* et les dispositions du présent règlement.

DG 8 – PERMIS DE DEMOLIR

En application de l’article R421-3 du code de l’urbanisme, les éléments remarquables bâtis repérés au titre de l’article L151-19 du Code de l’Urbanisme sur le plan de zonage sont soumis au permis de démolir.

DG 9 – DECLARATION PREALABLE

Conformément à l’article R421-23 du code de l’Urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

Les éléments remarquables identifiés sur le plan de zonage au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l’Urbanisme sont concernés par ces deux articles.

DG 10 – DEROGATION AUX REGLES D’IMPLANTATION

Au titre des articles L 152-5 et R 152-5 du Code de l’urbanisme il est rappelé que :

Art L 152-5

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;

2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;

3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

- a) *Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;*
- b) *Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;*
- c) *Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;*
- d) *Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code. »*

Art R152-5

« Les dérogations prévues aux 1° et 2° de l'article L. 152-5 sont applicables aux constructions achevées depuis plus de deux ans à la date de dépôt de la demande de dérogation. »

DG 11 – REGLEMENTATION CONCERNANT LES RESIDENCES MOBILES DE LOISIRS ET LES

CARAVANES

Article R111-41 du Code de l'urbanisme

Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

Article R111-42 du Code de l'urbanisme

Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que :

- 1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet, autres que ceux créés après le 1er octobre 2007 et exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an ;*
- 2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;*
- 3° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping.*

Article R111-47 du Code de l'urbanisme

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

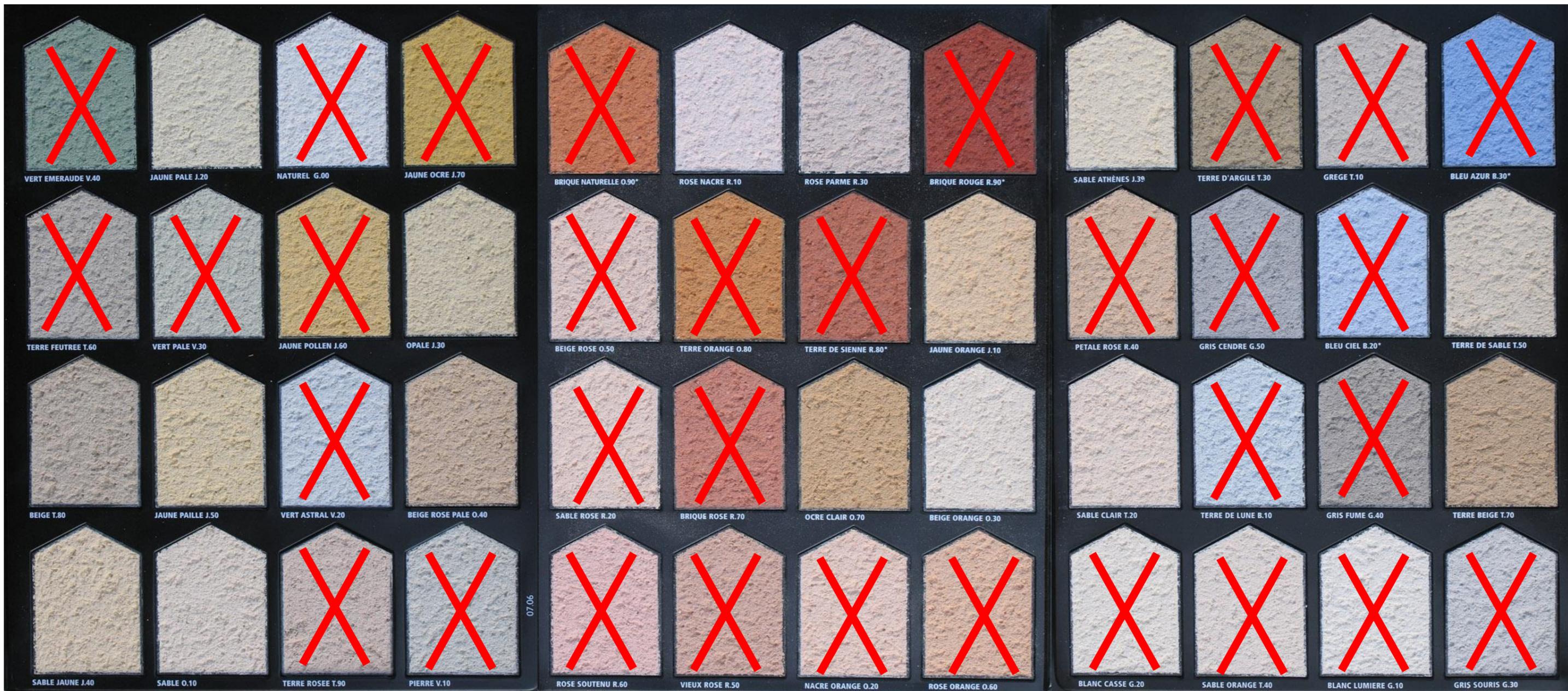
Article R111-48 du Code de l'urbanisme

L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite :

- 1° Dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R. 111-33 ;*
- 2° Dans les bois, forêts et parcs classés par un plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, sous réserve de l'application éventuelle des articles L. 113-1 à L. 113-5, ainsi que dans les forêts de protection classées en application de l'article L. 141-1 du code forestier.*

DG 12 – NUANCIER

Les teintes de façades autorisées (hors bâtiments* agricoles) sont les suivantes :



		
Ocre clair - O 70	Terre beige – T 70	Jaune paille – J 50
		
Terre rosée - T90	Opale – J 30	Beige rose pâle – O 40
		
Pétale rose – R 40	Sable jaune – J 40	Jaune pâle – J 20
	Ces prescriptions ne concernent pas les constructions agricoles.	
Sable d'Athènes – J 39		

Le choix des teintes des façades devra tenir compte de la localisation de la construction et de son environnement directe :

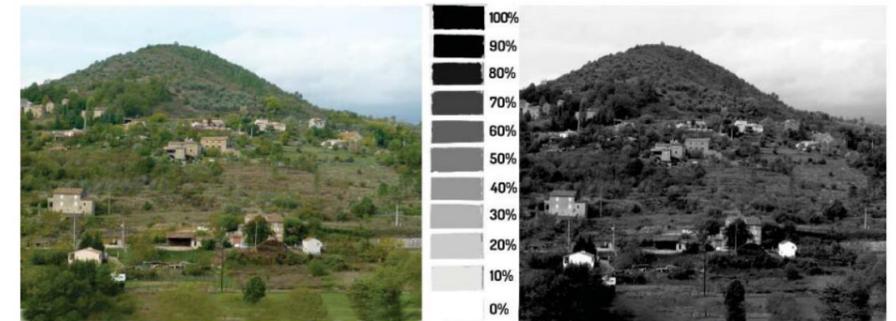
- Des teintes neutres et des nuances foncées pour l'habitat isolé, cela afin de limiter l'impact visuel de la construction.

IMPACT VISUEL DES BÂTIMENTS

L'échelle de graduation des teintes (de 0% du blanc à 100% du noir) permet de mesurer l'intensité visuelle d'un bâtiment et d'appréhender son impact en vue lointaine dans l'environnement.

Plus la teinte d'une façade est foncée, moins elle est visible dans le paysage.

Les maisons anciennes, en pierre, ont une teinte foncée, voire très foncée, à l'inverse des maisons plus récentes.



Si le bâtiment est visible de loin, mieux vaut choisir une teinte soutenue de 50% de gris à plus. Si le bâtiment n'est visible que de près ou se situe dans une zone ombragée, une teinte plus claire peut être retenue. Les bardages en bois ont une teinte soutenue qui s'intègre naturellement dans le paysage.

Extrait du mémento « Matières et couleurs du parc » du PNR des Monts d'Ardèche

Les enduits seront frottés ou grattés afin d'éviter l'effet écrasé et les aspérités grossières.

- Des teintes proches de celles des bâtiments voisins dans un ensemble bâti. Des teintes plus claires peuvent être envisagées dans la mesure où elles s'intègrent dans l'environnement et le linéaire bâti.

TITRE 2 :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
URBAINES

REGLEMENT DE LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA correspond au cœur historique du bourg de Saint Andéol de Vals. Le bâti y est urbain, dense et le plus souvent mitoyen*. Les fonctions présentes sont celles caractéristiques d'un bourg et concernent non seulement l'habitat mais également les équipements et activités économiques.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UA 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D'ACTIVITES INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

Constructions dont la destination et/ou sous destination est interdite :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X		
	Exploitations forestières	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Cinéma		X	
	Hôtel		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipement sportif		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt	X		
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Implantation des constructions le long des limites séparatives

Dans le cas de limites séparatives aboutissant sur une voie ou une emprise publique, l'implantation des constructions principales devra se faire sur au moins une limite séparative.

Pour les autres limites séparatives, les constructions s'implanteront avec un recul équivalent à la moitié de la construction sans être inférieur à 2,50 mètres.

Pour les constructions d'une hauteur totale de 2,50 mètres ou moins, l'implantation en limite séparative est autorisée.

Pour des raisons d'intégration urbaine et fonctionnelles, la règle ne s'applique pas de façon obligatoire :

- Aux extensions* de constructions existantes ne respectant pas cette règle, dans ce cas l'extension* est autorisée avec un recul identique à celui de la construction existante ;

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, les dispositions portant sur l'implantation des constructions, ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics.

Implantation sur une même propriété :

Non règlementé

Hauteur des constructions :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant tout travaux d'aménagement jusqu'au faitage* ou au point haut de l'acrotère*. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur maximum ne pourra être supérieure à 10 mètres.

Cependant, pour des raisons fonctionnelles, la règle ne s'applique pas de façon obligatoire aux extensions* de constructions existantes ne respectant pas cette règle, dans ce cas l'extension* est autorisée avec une hauteur maximum équivalente à la hauteur de la construction existante ;

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, les dispositions portant sur la hauteur des constructions, ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics.

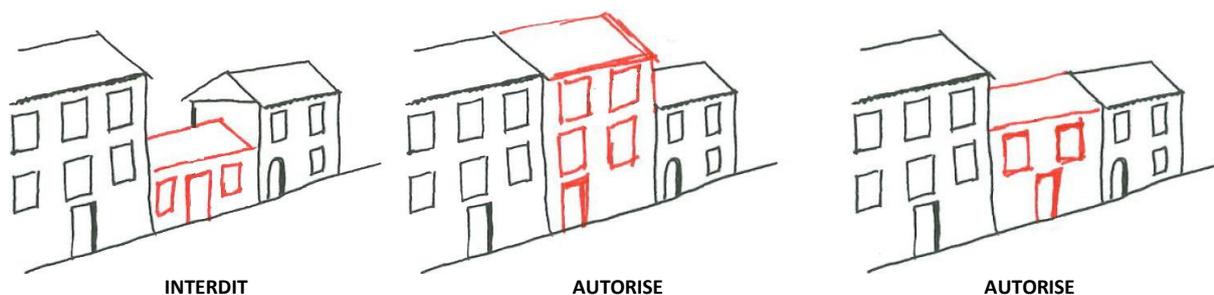
Coefficient d'emprise au sol* :

Non règlementé

ARTICLE UA 2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Adaptation de règles volumétriques :

Pour des raisons d'intégration urbaine et architecturale, le long des voies et emprises publiques, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser la hauteur de la construction la plus élevée présente sur les parcelles voisines, qu'elle soit mitoyenne* ou pas. Une différence de 3 mètres maximum est acceptée avec la construction la plus élevée.



Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades, toitures des constructions et clôtures* des constructions :

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

A. MOUVEMENTS DE SOL

Sont interdits les exhaussements* de sol liés à la construction d'un bâtiment*, susceptibles de nuire au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux. Les remblais doivent être réduits au maximum. La différence de niveau entre le terrain après travaux et le terrain naturel d'origine ne doit en aucun cas excéder 2 mètres (cette disposition ne s'applique pas aux rampes d'accès).

Le traitement des remblais par enrochements sous forme de gros blocs est interdit.

B. CLOTURES*

La hauteur maximum des clôtures* est fixée à 1,20 mètres. Elles sont constituées d'un simple grillage.

Cependant pour des raisons de préservation du patrimoine historique et d'unité architecturale, la restauration et le prolongement de murs et murettes existants, en pierre ou maçonnés, sont autorisés.

C. ASPECT DES CONSTRUCTIONS

1) Façades

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

Les façades doivent être sobres, sans pastiches d'éléments architecturaux anciens.

Elles doivent être réalisées en pierre ou recouvertes d'une peinture ou d'un enduit, respectant le nuancier défini à l'article 12 des Dispositions générales du présent règlement.

Les menuiseries et les structures de vérandas* devront avoir une couleur en harmonie avec la façade en évitant les teintes trop vives et trop tranchées.

La restauration des façades en pierre est autorisée.

2) Toitures

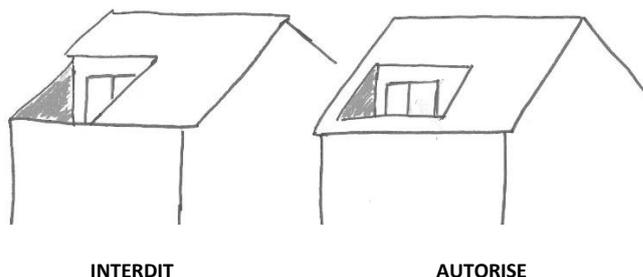
La pente des toitures sera comprise entre 30 et 40%. Elles auront l'aspect des toitures traditionnelles du bourg (ondulation) et seront de couleur rouge panaché. Elles seront traitées de façon uniforme.

Les toitures terrasses* sont interdites.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante.

L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan.

Les ouvertures en toitures, quelle que soit leur vocation (fenêtre, terrasse), devront également être intégrées à la pente de toiture, sans « amputer » une partie du pan de la toiture :



Les rénovations de toitures existantes à l'identique sont autorisées.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques, lorsqu'ils sont installés en toiture, et autres éléments d'architecture bioclimatique ou nécessaires aux communications (antennes, paraboles, ventouses, etc...) ne doivent pas créer un effet de superstructures surajoutées imposantes incompatibles avec la volumétrie de la construction. Ils ne sont pas autorisés en surplomb des voies et emprises publiques.

3) Exceptions

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, l'ensemble des dispositions portant sur l'aspect des constructions, ne s'applique pas aux vérandas* (à l'exception de la couleur), aux couvertures de piscine, aux annexes* de moins de 20 m² d'emprise au sol*, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, ni aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics. Leur aspect devra cependant être soigné et intégré à l'environnement bâti.

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementale :

Il peut être dérogé aux règles d'implantation des constructions dans le cas de la réalisation d'une isolation extérieure.

Règles différenciées pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion :

Non règlementé.

Dispositions concernant le patrimoine bâti et paysager à protéger, conserver, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs culturels, historiques ou architecturaux :

Les éléments patrimoniaux identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservés et maintenus visibles.

ARTICLE UA 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :

Non règlementé

Obligation en matière d'espaces libres et de plantations, aires de jeux et de loisirs :

Les plantations des espaces libres et les haies seront réalisées avec des essences locales adaptées à la commune et aux conditions pédoclimatiques de la commune. Les haies devront être constituées d'un panachage de plusieurs espèces différentes caduques et persistantes.

Prescriptions concernant le maintien des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques :

Non règlementé

ARTICLE UA 2.4 - STATIONNEMENT

Non règlementé

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UA 3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A. DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

B. DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

Non règlementé

ARTICLE UA 3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

A. ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'utilisation du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessite la mise en place d'un système de disconnection.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

C. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT :

L'autorité administrative doit pouvoir imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

Le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, les eaux pluviales des cours et rampes d'accès ne devront pas être rejetées sur les voies, mais être collectées par un dispositif de type caniveau ou grille avant rejet et raccordement au réseau public de collecte.

Les ouvrages de récupération d'eau pluviale sont fortement recommandés : cuves de récupération ou autre système

D. ELECTRICITE, TELECOMMUNICATIONS ET AUTRES RESEAUX CABLES :

Les réservations nécessaires pour les nouveaux modes de communications devront être prévues pour toute nouvelle construction principale.

REGLEMENT DE LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB correspond aux extensions récentes du bourg historique. L'urbanisation se caractérise par un habitat de type individuel, individuel groupé ou collectif.

La zone UB accueille de l'habitat mais également des activités économiques.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UB 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D'ACTIVITES INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

Constructions dont la destination et/ou sous destination est interdite :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X		
	Exploitations forestières	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Cinéma		X	
	Hôtel		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipement sportif		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt			X
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	

Constructions dont la destination et/ou sous destination est soumise à conditions particulières :

Pour la sous destination « entrepôt », les constructions sont autorisées dans la limite de 100 m² d'emprise au sol*.

Usage, affectation des sols et types d'activité interdits :

- Les dépôts de matériaux

ARTICLE UB 1.2 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Mixité au sein d'une construction ou d'une unité foncière :

Non règlementé.

Majoration de volume constructible :

Non règlementé.

Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les hauteurs supérieures des constructions :

Non règlementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UB 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Se référer à l'article DG 10 des dispositions générales du présent règlement

Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

Les constructions s'implanteront soit à l'alignement*, soit avec un retrait minimum de 3 mètres.

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, les dispositions portant sur l'implantation des constructions, ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics.

Implantation des constructions le long des limites séparatives

Les constructions s'implanteront avec un recul équivalent à la moitié de la construction sans être inférieur à 2,50 mètres.

L'implantation en limite séparative est autorisée :

- Dans le cas de constructions mitoyennes* édifiées, simultanément ou non, de volumétrie équivalente,
- Pour les constructions d'une hauteur totale de 2,50 mètres ou moins,

Pour des raisons d'intégration urbaine et fonctionnelles, la règle ne s'applique pas de façon obligatoire aux extensions* de constructions existantes ne respectant pas cette règle, dans ce cas l'extension* est autorisée avec un recul identique à celui de la construction existante.

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, les dispositions portant sur l'implantation des constructions, ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics.

Implantation sur une même propriété :

Non règlementé

Hauteur des constructions :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant tout travaux d'aménagement jusqu'au faitage* ou au point haut de l'acrotère*. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur maximum ne pourra être supérieure à 10 mètres.

Cependant, pour des raisons fonctionnelles, la règle ne s'applique pas de façon obligatoire aux extensions* de constructions existantes ne respectant pas cette règle, dans ce cas l'extension* est autorisée avec une hauteur maximum équivalente à la hauteur de la construction existante ;

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, les dispositions portant sur la hauteur des constructions, ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics.

Coefficient d'emprise au sol* :

Non règlementé

ARTICLE UB 2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Adaptation de règles volumétriques :

Non règlementé

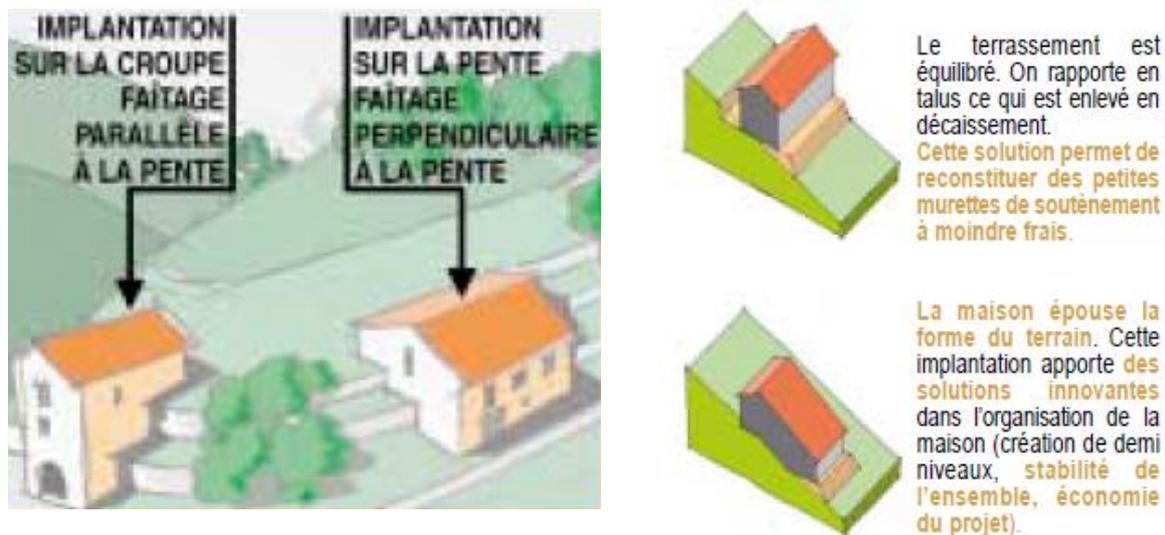
Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades, toitures des constructions et clôtures* des constructions :

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

A. MOUVEMENTS DE SOL

Sont interdits les exhaussements* de sol liés à la construction d'un bâtiment*, susceptibles de nuire au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.

De façon générale, les constructions devront s'intégrer à la pente en termes d'orientation des lignes de faitage* et de terrassement. L'objectif est d'assurer l'intégration paysagère des constructions en d'adaptant aux courbes de niveaux (voir croquis ci-dessous).



Les remblais doivent être réduits au maximum. La différence de niveau entre le terrain après travaux et le terrain naturel d'origine ne doit en aucun cas excéder 2 mètres (cette disposition ne s'applique pas aux rampes d'accès).

Le traitement des remblais par enrochements sous forme de gros blocs est interdit.

B. CLOTURES*

La hauteur maximum des clôtures* est fixée à 1,20 mètres. Elles sont constituées d'un simple grillage.

Cependant pour des raisons de préservation du patrimoine historique et d'unité architecturale, la restauration et le prolongement de murs et murettes existants, en pierre ou maçonnés, sont autorisés.

C. ASPECT DES CONSTRUCTIONS

1) Façades

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

Les façades doivent être sobres, sans pastiches d'éléments architecturaux anciens.

Elles doivent être réalisées en pierre ou recouvertes d'une peinture ou d'un enduit, respectant le nuancier défini à l'article 12 des Dispositions générales du présent règlement.

Les menuiseries et les structures de vérandas* devront avoir une couleur en harmonie avec la façade en évitant les teintes trop vives et trop tranchées.

La restauration des façades en pierre est autorisée.

2) Toitures

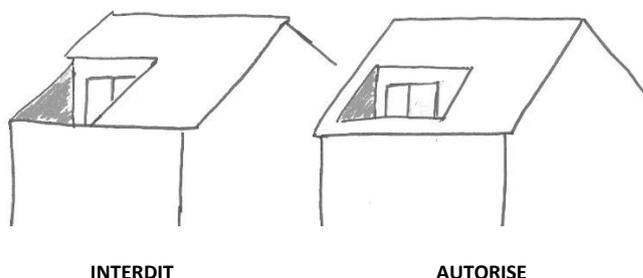
La pente des toitures sera comprise entre 30 et 40%. Elles auront l'aspect des toitures traditionnelles du bourg (ondulation) et seront de couleur rouge panaché. Elles seront traitées de façon uniforme.

Les toitures terrasses sont interdites*.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante.

L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan.

Les ouvertures en toitures qu'elle que soit leur vocation (fenêtre, terrasse) devront également être intégrées à la pente de toiture, sans « amputer » une partie du pan de la toiture :



Les rénovations de toitures existantes à l'identique sont autorisées.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques, lorsqu'ils sont installés en toiture, et autres éléments d'architecture bioclimatique ou nécessaires aux communications (antennes, paraboles, ventouses, etc...) ne doivent pas créer un effet de superstructures surajoutées imposantes incompatibles avec la volumétrie de la construction. Ils ne sont pas autorisés en surplomb des voies et emprise publics.

3) Exceptions

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, l'ensemble des dispositions portant sur l'aspect des constructions, ne s'applique pas aux vérandas* (à l'exception de la couleur), aux couvertures de piscine, aux annexes* de moins de 20 m² d'emprise au sol*, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, ni aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics. Leur aspect devra cependant être soigné et intégré à l'environnement bâti.

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementale :

Non règlementé

Règles différenciées pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion :

Non règlementé.

Dispositions concernant le patrimoine bâti et paysager à protéger, conserver, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs culturels, historiques ou architecturaux :

Les éléments patrimoniaux identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservés et maintenus visibles.

ARTICLE UB 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :

Il est exigé un coefficient de pleine terre* de 20% minimum.

Obligation en matière d’espaces libres et de plantations, aires de jeux et de loisirs :

Les plantations des espaces libres et les haies seront réalisées avec des essences locales adaptées à la commune et aux conditions pédoclimatiques de la commune. Les haies devront être constituées d’un panachage de plusieurs espèces différentes caduques et persistantes.

Prescriptions concernant le maintien des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques :

Non règlementé

ARTICLE UB 2.4 - STATIONNEMENT

Il est demandé deux places de stationnement par logement créé.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UB 3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A. DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

B. DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

Non règlementé

ARTICLE UA 3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

A. ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'utilisation du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessite la mise en place d'un système de disconnection.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

C. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT :

L'autorité administrative doit pouvoir imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

Le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, les eaux pluviales des cours et rampes d'accès ne devront pas être rejetées sur les voies, mais être collectées par un dispositif de type caniveau ou grille avant rejet et raccordement au réseau public de collecte.

Les ouvrages de récupération d'eau pluviale sont fortement recommandés : cuves de récupération ou autre système

D. ELECTRICITE, TELECOMMUNICATIONS ET AUTRES RESEAUX CABLES :

Les réservations nécessaires pour les nouveaux modes de communications devront être prévues pour toute nouvelle construction principale.

TITRE 3 :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
A URBANISER

REGLEMENT DE LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AU correspond à une zone insuffisamment équipée, destinée à être urbanisée. La zone est destinée à l'accueil d'habitat.

Cette zone fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1AU 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D'ACTIVITES INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

Constructions dont la destination et/ou sous destination est interdite :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X		
	Exploitations forestières	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement	X		
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Cinéma	X		
	Hôtel	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipement sportif	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Constructions dont la destination et/ou sous destination est soumise à conditions particulières :

Non règlementé.

Usage, affectation des sols et types d'activité interdits :

- Les dépôts de matériaux

ARTICLE 1AU 1.2 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Mixité au sein d'une construction ou d'une unité foncière :

Non règlementé.

Majoration de volume constructible :

Non règlementé.

Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les hauteurs supérieures des constructions :

Non règlementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 1AU 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Se référer à l'article DG 10 des dispositions générales du présent règlement

Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

Non règlementé

Implantation des constructions le long des limites séparatives

L'implantation en limite séparative est autorisée pour les constructions d'une hauteur totale de 2,50 mètres ou moins.

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, les dispositions portant sur l'implantation des constructions, ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics.

Implantation sur une même propriété :

Non règlementé

Hauteur des constructions :

La hauteur maximum des constructions est calculée depuis la point bas de la dalle jusqu'au point haut de la construction (faîtage ou acrotère*). Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur maximum ne pourra être supérieure à 7 mètres.

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, les dispositions portant sur la hauteur des constructions, ne s'appliquent pas aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics.

Coefficient d'emprise au sol* :

Non règlementé

ARTICLE 1AU 2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Adaptation de règles volumétriques :

Non règlementé

Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades, toitures des constructions et clôtures* des constructions :

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

A. MOUVEMENTS DE SOL

Sont interdits les exhaussements* de sol liés à la construction d'un bâtiment*, susceptibles de nuire au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.

Les remblais doivent être réduits au maximum. La différence de niveau entre le terrain après travaux et le terrain naturel d'origine ne doit en aucun cas excéder 2 mètres (cette disposition ne s'applique pas aux rampes d'accès).

Le traitement des remblais par enrochements sous forme de gros blocs est interdit.

B. CLOTURES*

La hauteur maximum des clôtures* est fixée à 1,20 mètres. Elles sont constituées d'un simple grillage.

Cependant pour des raisons de préservation du patrimoine historique et d'unité architecturale, la restauration et le prolongement de murs et murettes existants, en pierre ou maçonnés, sont autorisée.

C. ASPECT DES CONSTRUCTIONS

1) Façades

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

Les façades doivent être sobres, sans pastiches d'éléments architecturaux anciens.

Elles doivent être réalisées en pierre ou recouvertes d'une peinture ou d'un enduit, respectant le nuancier défini à l'article 12 des Dispositions générales du présent règlement.

Les menuiseries et les structures de vérandas* devront avoir une couleur en harmonie avec la façade en évitant les teintes trop vives et trop tranchées.

2) Toitures

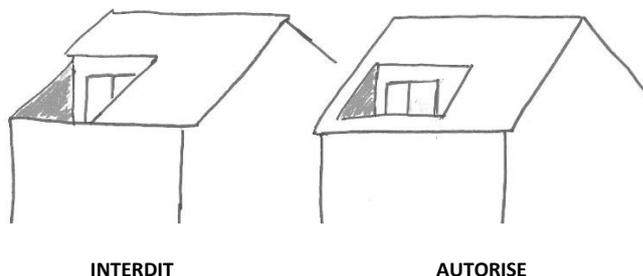
La pente des toitures sera comprise entre 30 et 40%. Elles auront l'aspect des toitures traditionnelles du bourg (ondulation) et seront de couleur rouge panaché. Elles seront traitées de façon uniforme.

Les toitures terrasses* sont interdites.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante.

L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan.

Les ouvertures en toitures qu'elle que soit leur vocation (fenêtre, terrasse) devront également être intégrées à la pente de toiture, sans « amputer » une partie du pan de la toiture :



Les panneaux solaires ou photovoltaïques, lorsqu'ils sont installés en toiture, et autres éléments d'architecture bioclimatique ou nécessaires aux communications (antennes, paraboles, ventouses, etc...) ne doivent pas créer un effet de superstructures surajoutées imposantes incompatibles avec la volumétrie de la construction. Ils ne sont pas autorisés en surplomb des voies et emprise publics.

3) Exceptions

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, l'ensemble des dispositions portant sur l'aspect des constructions, ne s'applique pas aux vérandas* (à l'exception de la couleur), aux couvertures de piscine, aux annexes* de moins de 20 m² d'emprise au sol*, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, ni aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics. Leur aspect devra cependant être soigné et intégré à l'environnement bâti.

Obligations en matière de performances énergétiques et environnementale :

Non règlementé

Règles différenciées pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion :

Non règlementé.

Dispositions concernant le patrimoine bâti et paysager à protéger, conserver, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs culturels, historiques ou architecturaux :

Non règlementé.

ARTICLE 1AU 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :

Il est exigé un coefficient de pleine terre* de 20% minimum. Le coefficient de pleine terre.

Obligation en matière d'espaces libres et de plantations, aires de jeux et de loisirs :

Les plantations des espaces libres et les haies seront réalisées avec des essences locales adaptées à la commune et aux conditions pédoclimatiques de la commune. Les haies devront être constituées d'un panachage de plusieurs espèces différentes caduques et persistantes.

Prescriptions concernant le maintien des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques :

Non règlementé

ARTICLE 1AU 2.4 - STATIONNEMENT

Non règlementé

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1AU 3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A. DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

B. DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

Non règlementé

ARTICLE 1AU 3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

A. ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'utilisation du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessite la mise en place d'un système de disconnection.

B. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

C. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT :

L'autorité administrative doit pouvoir imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

Le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, les eaux pluviales des cours et rampes d'accès ne devront pas être rejetées sur les voies, mais être collectées par un dispositif de type caniveau ou grille avant rejet et raccordement au réseau public de collecte.

Les ouvrages de récupération d'eau pluviale sont fortement recommandés : cuves de récupération ou autre système

D. ELECTRICITE, TELECOMMUNICATIONS ET AUTRES RESEAUX CABLES :

Les réseaux électriques et de télécommunications seront enterrés sur les parcelles privées.

Les réservations nécessaires pour les nouveaux modes de communications devront être prévues pour toute nouvelle construction principale.

TITRE 4 :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
AGRICOLES

REGLEMENT DE LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A est une zone agricole. Elle est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, afin de permettre à l’agriculture de se développer sans contrainte.

Elle comporte un secteur Aeco de taille et capacité limitée accueillant une activité économique.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITES

ARTICLE A 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D’ACTIVITES INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

Constructions dont la destination et/ou sous destination est interdite :

En zone A :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles		X	
	Exploitations forestières	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Cinéma	X		
	Hôtel	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipement sportif	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

En zone Aeeco :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X		
	Exploitations forestières	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Cinéma	X		
	Hôtel	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipement sportif	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Les constructions agricoles comprennent 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. Cela comprend la maison d'habitation de l'agriculteur, si celle-ci est nécessaire à l'exploitation agricole.

Constructions dont la destination et/ou sous destination est soumise à conditions particulières :

En zone A :

Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », uniquement la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », 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.

Les constructions à usage d'habitation, dans la mesure où elles sont nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles.

Pour les constructions à destination d'habitation d'une superficie de plancher*, avant extension*, de plus de 50 m² :

- L'extension* mesurée de 30% de l'emprise au sol* existante, et dans la limite de 250 m² de surface de plancher* au total (existant + extension*).
- Les annexes* dans la limite de 50 m² d'emprise au sol* et qu'elles soient intégralement réalisées à moins de 30 mètres de l'habitation, y compris si la construction se fait en zone naturelle N.

- Les piscines à condition qu’elles soient intégralement réalisées à moins de 30 mètres de l’habitation et que la surface du bassin soit limitée à 50 m² maximum, y compris si la construction se fait en zone naturelle N.

Les fermes photovoltaïques au sol sont interdites.

En zone Aeco :

Pour la destination « artisanat et commerce de détail » et la destination « industrie », les extensions* des constructions existantes dans la limite d’une seule extension* de 30% de la surface de plancher* existante à compter de l’approbation du PLU, dans la limite de la hauteur de la construction existante.

Usage, affectation des sols et type d’activités interdits :

En zones A et Aeco :

- Les dépôts de matériaux autres que ceux nécessaires à l’activité agricole
- Le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping
- L’exploitation de carrières

ARTICLE A 1.2 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Mixité au sein d’une construction ou d’une unité foncière :

Non règlementé.

Majoration de volume constructible :

Non règlementé.

Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les hauteurs supérieures des constructions :

Non règlementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Se référer à l’article DG 11 des dispositions générales du présent règlement

Implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

Constructions agricoles :

Un retrait minimum de 5 mètres est demandé par rapport à l’alignement* pour les constructions agricoles.

Autres constructions :

Un retrait minimum de :

- 5 mètres minimum est demandé par rapport à l’alignement* des routes départementales,
- 3 mètres minimum par rapport aux voies communales et voies privées ouvertes à la circulation publique.

Des implantations peuvent être admises à l’alignement* ou entre l’alignement* et les reculs demandés, pour des raisons d’insertion paysagère, de faible impact paysager ou de fonctionnement technique :

- Dans le cas d’extensions* de constructions existantes elles-mêmes édifiées à l’alignement* ou entre l’alignement* et le recul demandé. Dans ce cas le recul sera au moins équivalent au recul existant ;
- Dans le cas de constructions, installations infrastructures ou superstructures d’intérêt collectif et/ou nécessaires aux services publics.

Implantation des constructions le long des limites séparatives

L’implantation des constructions devra respecter un recul minimum de 5 mètres.

Des implantations peuvent être admises en limite séparative ou entre la limite séparative et le recul demandé, pour des raisons d’insertion paysagère, de faible impact paysager ou de fonctionnement technique :

- Dans le cas de constructions (hors piscines et couvertures de piscines) dont la hauteur n’excède pas 2,50 mètres ;
- Dans le cas d’extensions* de constructions existantes elles-mêmes édifiées en limite séparative ou entre la limite séparative et le recul demandé. Dans ce cas l’extension* de la construction devra respecter un recul au moins équivalent au recul existant ;
- Dans le cas de constructions, installations infrastructures ou superstructures d’intérêt collectif et/ou nécessaires aux services publics.

Implantation sur une même propriété :

Non règlementé

Hauteur des constructions :

La hauteur maximum des constructions est calculée depuis la point bas de la dalle jusqu’au point haut de la construction (faîtage ou acrotère*). Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser :

- 8 mètres pour les constructions à usage d’habitat.
- 3 mètres pour les locaux annexes* à l’habitation.
- 10 mètres pour les constructions agricoles.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

Pour des raisons d’intégration paysagère, une hauteur supérieure peut être acceptée pour l’extension* de constructions existantes ne respectant pas la hauteur maximum. Dans ce cas, la hauteur de l’extension* ne pourra pas être supérieure à la hauteur de la construction existante.

Pour des raisons de fonctionnement des exploitations agricoles, les éléments techniques de grande hauteur nécessaires aux exploitations agricoles autorisées dans la zone (silo, etc...) peuvent avoir une hauteur supérieure à 10 mètres.

Pour des raisons de fonctionnement technique, la hauteur des constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d’intérêt général et ou nécessaires aux services publics pourra être supérieure.

Coefficient d’emprise au sol* :

Non règlementé

ARTICLE A 2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Adaptation de règles volumétriques :

Les constructions agricoles devront s'adapter à la topographie du site et limiter leur impact paysager. A ce titre elles ne pourront pas s'implanter sur une ligne de crête. Elles devront s'implanter plus bas de manière à ce que la construction réalisée ne dépasse pas la ligne de crête.

Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades, toitures des constructions et clôtures* des constructions :

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

A. MOUVEMENTS DE SOL

Sont interdits les exhaussements* de sol liés à la construction d'un bâtiment*, susceptibles de nuire au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.

Les remblais doivent être réduits au maximum. La différence de niveau entre le terrain après travaux et le terrain naturel d'origine ne doit en aucun cas excéder 2 mètres (cette disposition ne s'applique pas aux rampes d'accès).

Le traitement des remblais par enrochements sous forme de gros blocs est interdit.

B. CLOTURES*

La hauteur maximum des clôtures* est fixée à 1,20 mètres. Elles sont constituées d'un simple grillage.

Cependant pour des raisons de préservation du patrimoine historique et d'unité architecturale, la restauration et le prolongement de murs et murettes existants, en pierre ou maçonnés, sont autorisée.

C. ASPECT DES CONSTRUCTIONS

1) Façades

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

Les façades végétalisées sont autorisées.

1.1. Pour les constructions à usage d'habitation :

Les façades doivent être sobres, sans pastiches d'éléments architecturaux anciens.

Elles doivent être réalisées en pierre ou recouvertes d'une peinture ou d'un enduit, respectant le nuancier défini à l'article 12 des Dispositions générales du présent règlement.

Les menuiseries et les structures de vérandas* devront avoir une couleur en harmonie avec la façade en évitant les teintes trop vives et trop tranchées.

La restauration des façades en pierre est autorisée.

1.2. Pour les constructions agricoles et les CUMA:

Les façades doivent être réalisées en pierre ou recouvertes d'une peinture, d'un enduit, d'un bardage métallique, de teinte sombre dans les tons de gris, beige foncé, ocre.

Le bardage bois est autorisé sur les constructions agricoles, il devra rester de teinte naturelle.

2) Toitures

2.1. Pour les constructions à usage d'habitat :

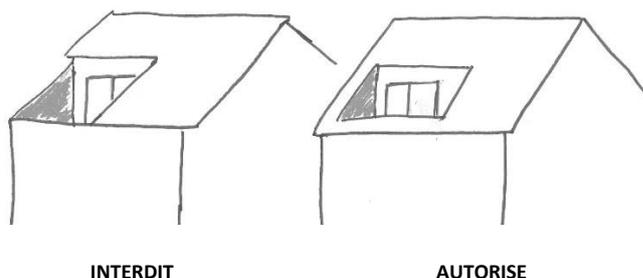
La pente des toitures sera comprise entre 30 et 40%. Elles auront l'aspect des toitures traditionnelles du bourg (ondulation) et seront de couleur rouge panaché. Elles seront traitées de façon uniforme.

Les toitures terrasses sont autorisées*.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante.

L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan.

Les ouvertures en toitures qu'elle que soit leur vocation (fenêtre, terrasse) devront également être intégrées à la pente de toiture, sans « amputer » une partie du pan de la toiture :



Les panneaux solaires ou photovoltaïques, lorsqu'ils sont installés en toiture, et autres éléments d'architecture bioclimatique ou nécessaires aux communications (antennes, paraboles, ventouses, etc...) ne doivent pas créer un effet de superstructures surajoutées imposantes incompatibles avec la volumétrie de la construction. Ils ne sont pas autorisés en surplomb des voies et emprises publiques.

2.2. Pour les constructions agricoles et CUMA :

Les toitures doivent avoir un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction et la pente n'est pas règlementée.

Les tunnels agricoles seront de couleur gris ou marron. Les serres destinées au maraîchage pourront être de couleur blanche.

Les toitures des bâtiments* agricoles doivent tenir compte du bâti environnant et être adaptées à la surface de toiture. Elles seront en harmonie avec la couleur des façades pour ne pas créer de contraste fort.

Des matériaux translucides sont possibles mais ne doivent pas représenter plus de 50% de la surface de la toiture.

Les panneaux solaires, photovoltaïques sont autorisés en toiture des constructions agricoles. Ils devront respecter la pente de toit.

3) Exceptions

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, l'ensemble des dispositions portant sur l'aspect des constructions, ne s'applique pas aux vérandas*, aux couvertures de piscine, aux serres agricoles, aux tunnels et autres ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, ainsi qu'aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics. Leur aspect devra cependant être soigné et intégré à l'environnement bâti.

Obligation en matière de performances énergétiques et environnementale :

Non règlementé

Règles différenciées pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion :

Non règlementé.

Dispositions concernant le patrimoine bâti et paysager à protéger, conserver, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs culturels, historiques ou architecturaux :

Les éléments patrimoniaux identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservés et maintenus visibles.

ARTICLE A 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :

Il est exigé un coefficient de pleine terre de 20% minimum.

Obligations en matière d'espaces libres et de plantations, aires de jeux et de loisirs :

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés. Des plantations pourront être exigées dans le cas de bâtiments agricoles présentant des façades importantes, de manière à rompre visuellement le linéaire bâti.

Prescriptions concernant le maintien des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques :

La trame humide

Prescriptions avec déclaration préalable au titre des L151-23 et R151-43 (5°) :

- L'imperméabilisation, le remblaiement, l'affouillement*, le drainage ou l'assèchement sont interdits sauf pour créer des accès ponctuels au cours d'eau et pour les travaux nécessaires aux réseaux d'eau potable et d'assainissement des eaux usées ou pluviales ainsi qu'au réseau électrique ;
- Le défrichement (changement d'occupation du sol) est interdit à l'exception :
 - D'accès ponctuel au cours d'eau en lien avec un chemin pédestre, cycliste ou équestre,
 - De travaux de mise en sécurité digues
 - De travaux nécessaires aux réseaux d'eau potable, d'adduction d'eau, d'assainissement des eaux usées ou pluviales et au réseau électrique ;
- Les interventions permettant d'éliminer les essences envahissantes sont autorisées.

La trame corridor écologique

Prescriptions avec déclaration préalable au titre des L151-23 et R151-43 (5°) :

- Le corridor du Sandron
- Toute nouvelle construction ainsi que l'évolution des constructions existantes devront rester à 10 mètres minimum du cours d'eau le Sandron ainsi que de ses affluents.
- Les nouvelles constructions agricoles devront être réalisées avec une logique de regroupement des constructions
- Les constructions et installations nécessaires à l'entretien du réseau viaire public, aux réseaux d'eau potable, d'adduction d'eau, d'assainissement des eaux usées ou pluviales et au réseau électrique sont autorisés.
- Le défrichement (changement d'occupation du sol) est interdit à l'exception :
 - De la mise en culture ou en pâture des parcelles défrichées,
 - De cheminements pédestres, cyclistes ou équestre,
 - D'accès agricoles nécessaires au fonctionnement des exploitations ,
 - De travaux nécessaires aux réseaux d'eau potable, d'adduction d'eau, d'air et d'assainissement des eaux usées ou pluviales ainsi qu'au réseau électrique ,
 - Des travaux nécessaires à la mise en sécurité des constructions existantes au regard du risque incendie de forêt.
- Les interventions permettant d'éliminer les essences envahissantes sont autorisées.

- Le corridor de l'Oize

Les nouvelles constructions sont interdites. Seules sont autorisés :

- Les extensions* des constructions à usage d'habitation existantes ainsi que leurs annexes*, dans les conditions d'emprise et de distance autorisées au sein de la zone agricole et à une distance de 10 mètres minimum du cours d'eau l'Oize ainsi que de ses affluents ;
- Les constructions et installations nécessaires à l'entretien du réseau viaire public, aux réseaux d'eau potable, d'adduction d'eau, d'assainissement des eaux usées ou pluviales et au réseau électrique.
- Le défrichement (changement d'occupation du sol) est interdit à l'exception :
 - De cheminements pédestres, cyclistes ou équestre,
 - D'accès agricoles nécessaires au fonctionnement des exploitations ,
 - De travaux nécessaires aux réseaux d'eau potable, d'adduction d'eau, d'air et d'assainissement des eaux usées ou pluviales ainsi qu'au réseau électrique ,
 - Des travaux nécessaires à la mise en sécurité des constructions existantes au regard du risque incendie de forêt.
- Les interventions permettant d'éliminer les essences envahissantes sont autorisées.

- Le corridor de la Boulogne

- Toute nouvelle construction ainsi que l'évolution des constructions existantes devront rester à 10 mètres minimum du cours d'eau la Boulogne ainsi que de ses affluents.
- Les nouvelles constructions agricoles devront être réalisées avec une logique de regroupement des constructions, de proximité des hameaux, et à proximité immédiate du réseau viaire existant.
- Les constructions et installations nécessaires à l'entretien du réseau viaire public, aux réseaux d'eau potable, d'adduction d'eau, d'assainissement des eaux usées ou pluviales et au réseau électrique sont autorisés.
- Le défrichement (changement d'occupation du sol) est interdit à l'exception :
 - De la mise en culture ou en pâture des parcelles défrichées,
 - De cheminements pédestres, cyclistes ou équestre,
 - D'accès agricoles nécessaires au fonctionnement des exploitations ,
 - De travaux nécessaires aux réseaux d'eau potable, d'adduction d'eau, d'air et d'assainissement des eaux usées ou pluviales ainsi qu'au réseau électrique ,
 - Des travaux nécessaires à la mise en sécurité des constructions existantes au regard du risque incendie de forêt.
- Les interventions permettant d'éliminer les essences envahissantes sont autorisées.

ARTICLE A 2.4 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A 3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES**

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

Elles peuvent également être refusées 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 induit par le projet.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies nouvelles se terminant en impasse, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules y compris les véhicules de secours puissent aisément faire demi-tour.

Les chemins piétonniers et itinéraires cyclables identifiés au titre de l'article L 151-38 du CU doivent être préservés dans leur intégralité. Si le cheminement devait être interrompu pour des raisons techniques ou de desserte agricole, un itinéraire de remplacement devra obligatoirement être trouvé pour assurer la continuité.

ARTICLE A 3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**A.) Alimentation en eau potable :**

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'utilisation du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessite la mise en place d'un système de disconnection.

B.) Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel ou individuel groupé, conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est obligatoire.

En l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des tènements* dont les caractéristiques géologiques et physiques ou la superficie insuffisante ne permettent pas d'assurer sur place un assainissement individuel efficace et conforme aux règlements sanitaires en vigueur ainsi qu'aux prescriptions du SPANC.

C.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

L'autorité administrative doit pouvoir imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial. Le projet devra justifier et être conforme à cette disposition.

Le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, les eaux pluviales des plateformes, cours et rampes d'accès ne devront pas être rejetées sur les voies, mais être collectées par un dispositif de type caniveau ou grille avant rejet et raccordement au réseau public de collecte, ou aux fossés attenants à la propriété.

Les ouvrages de récupération d'eau pluviale sont fortement recommandés : cuves de récupération ou autre système

D.) Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés :

Les réservations nécessaires pour les nouveaux modes de communications devront être prévues pour toute nouvelle construction principale.

TITRE 5 :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
NATURELLES

REGLEMENT DE LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N est une zone naturelle et forestière. Elle est à protéger en raison de la qualité des sites, milieux, espaces naturels et des paysages.

Elle comporte :

- Un secteur Na, destiné à préserver le fonctionnement des châtaigneraies ;
- Un secteur de taille et de capacité limité NL, destiné à l'accueil d'un équipements public de type jardins familiaux essentiellement sous forme d'aménagements extérieurs ;

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE N 1.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, TYPES D'ACTIVITES INTERDITES, DESTINATION ET SOUS-DESTINATION

En zone N :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X		
	Exploitations forestières		X	
Habitation	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Cinéma	X		
	Hôtel	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipement sportif	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

En zone Na :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles			X
	Exploitations forestières	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Cinéma	X		
	Hôtel	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipement sportif	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

En zone NL :

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDIT	AUTORISE	AUTORISE SOUS CONDITIONS
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	X		
	Exploitations forestières	X		
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Cinéma	X		
	Hôtel	X		
	Autres hébergements touristiques	X		

Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissement d'enseignement, de santé ou d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipement sportif	X		
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Constructions dont la destination et/ou sous destination est soumise à conditions particulières :

En zone N :

Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », uniquement la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec le caractère naturel de l'unité foncière où elles sont implantées.

Pour les constructions à destination d'habitation d'une superficie de plancher*, avant extension*, de plus de 50 m² :

- L'extension* mesurée de 30% de l'emprise au sol* existante, et dans la limite de 250 m² de surface de plancher* au total (existant + extension*).
- Les annexes* dans la limite de 50 m² d'emprise au sol* et qu'elles soient intégralement réalisées à moins de 30 mètres de l'habitation, y compris si la construction se fait en zone agricole A.
- Les piscines à condition qu'elles soient intégralement réalisées à moins de 30 mètres de l'habitation et que la surface du bassin soit limitée à 50 m² maximum, y compris si la construction se fait en zone agricole A.

En zone Na :

Pour la destination agricole, uniquement les petites constructions d'une emprise au sol* maximum de 9 m² et d'une hauteur maximum de 2,50 mètres. Il ne peut être autorisé qu'une construction par îlot agricole.

Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », uniquement la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec le caractère naturel de l'unité foncière où elles sont implantées.

En zone NL :

Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », uniquement la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec le caractère naturel de l'unité foncière où elles sont implantées.

Pour la destination «Autres équipements recevant du public», les constructions d'une emprise au sol* maximum de 150 m² pour l'ensemble de la zone NL et d'une hauteur maximum de 2,50 mètres.

Usage, affectation des sols et type d'activités interdits :

- Les dépôts de matériaux autres que le stockage de grumes de bois dans le cadre de la gestion du boisement.
- Les exhaussements* et les affouillements* non nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif incluant les espaces de stationnement sont interdits.
- Les aménagements liés à l'exploitation forestière lorsqu'ils sont situés au sein d'une zone humide.

- Le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping.
- L'exploitation de carrière à l'exception du secteur identifié par une trame spécifique sur le secteur de la Fiagouse.

ARTICLE N 1.2 - MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Mixité au sein d'une construction ou d'une unité foncière :

Non règlementé.

Majoration de volume constructible :

Non règlementé.

Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les hauteurs supérieures des constructions :

Non règlementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Se référer à l'article DG 11 des dispositions générales du présent règlement

Un retrait minimum de :

- 5 mètres minimum est demandé par rapport à l'alignement* des routes départementales,
- 3 mètres minimum par rapport aux voies communales et voies privées ouvertes à la circulation publique.

Des implantations peuvent être admises à l'alignement* ou entre l'alignement* et les reculs demandés, pour des raisons d'insertion paysagère, de faible impact paysager ou de fonctionnement technique :

- Dans le cas de constructions (hors piscines et couvertures de piscines) dont la hauteur n'excède pas 2,50 mètres ;
- Dans le cas d'extensions* de constructions existantes elles-mêmes édifiées à l'alignement* ou entre l'alignement* et le recul demandé. Dans ce cas la hauteur sera limitée à la hauteur de la construction existante ;
- Dans le cas de constructions, installations infrastructures ou superstructures d'intérêt collectif et/ou nécessaires aux services publics.

Implantation des constructions le long des limites séparatives

L'implantation des constructions devra respecter un recul minimum de 5 mètres.

Des implantations peuvent être admises en limite séparative ou entre la limite séparative et le recul demandé, pour des raisons d'insertion paysagère, de faible impact paysager ou de fonctionnement technique :

- Dans le cas de constructions (hors piscines et couvertures de piscines) dont la hauteur n'excède pas 2,50 mètres ;
- Dans le cas d'extensions* de constructions existantes elles-mêmes édifiées en limite séparative ou entre la limite séparative et le recul demandé. Dans ce cas l'extension* de la construction devra respecter un recul au moins équivalent au recul existant ;
- Dans le cas de constructions, installations infrastructures ou superstructures d'intérêt collectif et/ou nécessaires aux services publics.

Implantation sur une même propriété :

Non règlementé

Hauteur des constructions :

La hauteur maximum des constructions est calculée depuis la point bas de la dalle jusqu'au point haut de la construction (faîtage ou acrotère*). Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser :

- 8 mètres pour les constructions à usage d'habitat,
- 3 mètres pour les locaux annexes* à la construction à usage d'habitat.
- 2,50 mètres pour les constructions à usage d'autres équipements recevant du public.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

Pour des raisons d'intégration paysagère, une hauteur supérieure peut être acceptée pour l'extension* de constructions existantes ne respectant pas la hauteur maximum. Dans ce cas, la hauteur de l'extension* ne pourra pas être supérieure à la hauteur de la construction existante.

Pour des raisons de fonctionnement technique, la hauteur des constructions, ouvrages, installations, infrastructures et superstructures d'intérêt général et ou nécessaires aux services publics pourra être supérieure.

ARTICLE N 2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Adaptation de règles volumétriques :

Non règlementé.

Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades, toitures des constructions et clôtures* des constructions à usage d'habitation :

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

A. MOUVEMENTS DE SOL

Sont interdits les exhaussements* de sol liés à la construction d'un bâtiment*, susceptibles de nuire au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux. Les remblais doivent être réduits au maximum. La différence de niveau entre le terrain après travaux et le terrain naturel d'origine ne doit en aucun cas excéder 2 mètres (cette disposition ne s'applique pas aux rampes d'accès).

Le traitement des remblais par enrochements sous forme de gros blocs est interdit.

B. CLOTURES*

La hauteur maximum des clôtures* est fixée à 1,20 mètres. Elles sont constituées d'un simple grillage.

Cependant pour des raisons de préservation du patrimoine historique et d'unité architecturale, la restauration et le prolongement de murs et murettes existants, en pierre ou maçonnés, sont autorisée.

C. ASPECT DES CONSTRUCTIONS

1) Façades

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc...

Les façades végétalisées sont autorisées.

1.1. Pour les constructions à usage d'habitation :

Les façades doivent être sobres, sans pastiches d'éléments architecturaux anciens.

Elles doivent être réalisées en pierre ou recouvertes d'une peinture ou d'un enduit, respectant le nuancier défini à l'article 12 des Dispositions générales du présent règlement.

Les menuiseries et les structures de vérandas* devront avoir une couleur en harmonie avec la façade en évitant les teintes trop vives et trop tranchées.

La restauration des façades en pierre est autorisée.

1.2. Pour les constructions agricole de la zone Na :

Les petites constructions seront adossées à une terrasse ou implantées le long d'un muret. Elles seront traitées en bardage bois de couleur naturelle.

Les toitures auront un seul pan, dans le sens de la pente du terrain

2) Toitures

2.1. Pour les constructions agricole de la zone Na :

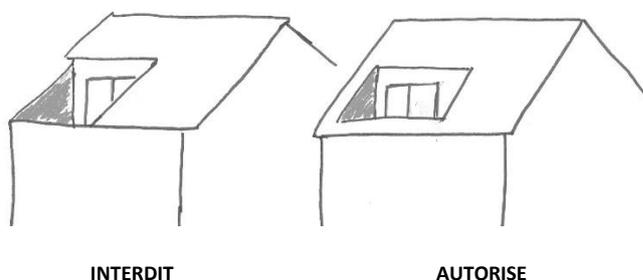
La pente des toitures sera comprise entre 30 et 40%. Elles auront l'aspect des toitures traditionnelles du bourg (ondulation) et seront de couleur rouge panaché. Elles seront traitées de façon uniforme.

Les toitures terrasses* sont autorisées.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante.

L'inclinaison des différents pans doit être identique et présenter une face plane pour chaque pan.

Les ouvertures en toitures qu'elle que soit leur vocation (fenêtre, terrasse) devront également être intégrées à la pente de toiture, sans « amputer » une partie du pan de la toiture :



Les panneaux solaires ou photovoltaïques, lorsqu'ils sont installés en toiture, et autres éléments d'architecture bioclimatique ou nécessaires aux communications (antennes, paraboles, ventouses, etc...) ne doivent pas créer un effet de superstructures surajoutées imposantes incompatibles avec la volumétrie de la construction. Ils ne sont pas autorisés en surplomb des voies et emprise publics.

2.2. Pour les constructions agricole de la zone Na :

Les toitures auront un seul pan (le point haut de la construction sera toujours en amont du terrain. Elles auront l'aspect des toitures traditionnelles du bourg (ondulation) et seront de couleur rouge panaché. Elles seront traitées de façon uniforme.

3) Exceptions

Pour des raisons techniques et fonctionnelles, l'ensemble des dispositions portant sur l'aspect des constructions, ne s'applique pas aux vérandas*, aux couvertures de piscine et autres ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées, ainsi qu'aux ouvrages et installations nécessaires aux services publics. Leur aspect devra cependant être soigné et intégré à l'environnement bâti.

Obligation en matière de performances énergétiques et environnementale :

Non règlementé.

Règles différenciées pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion :

Non règlementé.

Dispositions concernant le patrimoine bâti et paysager à protéger, conserver, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs culturels, historiques ou architectural :

Les éléments patrimoniaux identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservés et maintenus visibles.

ARTICLE N 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :

Il est exigé un coefficient de pleine terre de 20% minimum. Le coefficient de pleine terre correspond à une surface en terre d'une épaisseur minimum de 0,80 mètre, totalement végétalisée.

Prescriptions concernant le maintien des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques :

La trame humide

Prescriptions avec déclaration préalable au titre des L151-23 et R151-43 (5°) :

- L'imperméabilisation, le remblaiement, l'affouillement*, le drainage ou l'assèchement sont interdits sauf pour créer des accès ponctuels au cours d'eau et pour les travaux nécessaires aux réseaux d'eau potable et d'assainissement des eaux usées ou pluviales ainsi qu'au réseau électrique ;
- Interdire le défrichement (changement d'occupation du sol) sauf pour un accès ponctuel au cours d'eau en lien avec un chemin pédestre, cycliste ou équestre, sauf sur des digues pour des raisons de mise en sécurité des digues et sauf pour les travaux nécessaires aux réseaux d'eau potable, d'adduction d'eau, d'air et d'assainissement des eaux usées ou pluviales ainsi qu'au réseau électrique ;
- 5 Interdire la plantation de résineux, d'essences exogènes de type érable négundo ou robinier ainsi que de peupliers (populiculture) sauf dans les peupleraies existantes.

Les corridors écologiques

Prescriptions avec déclaration préalable au titre des L151-23 et R151-43 (5°) :

- Le corridor du Sandron
- Toute nouvelle construction ainsi que l'évolution des constructions existantes devront rester à 10 mètres minimum du cours d'eau le Sandron ainsi que de ses affluents.
- Les constructions et installations nécessaires à l'entretien du réseau viaire public, aux réseaux d'eau potable, d'adduction d'eau, d'assainissement des eaux usées ou pluviales et au réseau électrique sont autorisés.

- Le défrichement (changement d'occupation du sol) est interdit à l'exception :
 - De la mise en culture ou en pâture des parcelles défrichées,
 - De cheminements pédestres, cyclistes ou équestre,
 - D'accès agricoles nécessaires au fonctionnement des exploitations ,
 - De travaux nécessaires aux réseaux d'eau potable, d'adduction d'eau, d'air et d'assainissement des eaux usées ou pluviales ainsi qu'au réseau électrique ,
 - Des travaux nécessaires à la mise en sécurité des constructions existantes au regard du risque incendie de forêt.
- Les interventions permettant d'éliminer les essences envahissantes sont autorisées.

- Les corridors de l'Oize et de la Volane

Les nouvelles constructions sont interdites. Seules sont autorisés :

- Les extensions* des constructions à usage d'habitation existantes ainsi que leurs annexes*, dans les conditions d'emprise et de distance autorisées au sein de la zone agricole et à une distance de 10 mètres minimum du cours d'eau l'Oize ainsi que de ses affluents ;
- Les constructions et installations nécessaires à l'entretien du réseau viaire public, aux réseaux d'eau potable, d'adduction d'eau, d'assainissement des eaux usées ou pluviales et au réseau électrique.
- Le défrichement (changement d'occupation du sol) est interdit à l'exception :
 - De cheminements pédestres, cyclistes ou équestre,
 - D'accès agricoles nécessaires au fonctionnement des exploitations ,
 - De travaux nécessaires aux réseaux d'eau potable, d'adduction d'eau, d'air et d'assainissement des eaux usées ou pluviales ainsi qu'au réseau électrique ,
 - Des travaux nécessaires à la mise en sécurité des constructions existantes au regard du risque incendie de forêt.
- Les interventions permettant d'éliminer les essences envahissantes sont autorisées.

- Le corridor de la Boulogne

- Toute nouvelle construction ainsi que l'évolution des constructions existantes devront rester à 10 mètres minimum du cours d'eau la Boulogne ainsi que de ses affluents.
- Les constructions et installations nécessaires à l'entretien du réseau viaire public, aux réseaux d'eau potable, d'adduction d'eau, d'assainissement des eaux usées ou pluviales et au réseau électrique sont autorisés.
- Le défrichement (changement d'occupation du sol) est interdit à l'exception :
 - De la mise en culture ou en pâture des parcelles défrichées,
 - De cheminements pédestres, cyclistes ou équestre,
 - D'accès agricoles nécessaires au fonctionnement des exploitations ,
 - De travaux nécessaires aux réseaux d'eau potable, d'adduction d'eau, d'air et d'assainissement des eaux usées ou pluviales ainsi qu'au réseau électrique ,
 - Des travaux nécessaires à la mise en sécurité des constructions existantes au regard du risque incendie de forêt.
- Les interventions permettant d'éliminer les essences envahissantes sont autorisées.

ARTICLE N 2.4 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE N 3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies nouvelles se terminant en impasse, doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules y compris les véhicules de secours puissent aisément faire demi-tour.

Les chemins piétonniers et itinéraires cyclables identifiés au titre de l'article L 151-38 du CU doivent être préservés dans leur intégralité. Si le cheminement devait être interrompu pour des raisons techniques ou de desserte agricole, un itinéraire de remplacement devra obligatoirement être trouvé pour assurer la continuité.

ARTICLE N 3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

A.) Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L'utilisation du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessite la mise en place d'un système de disconnection.

B.) Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel, ou individuel groupé, conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est obligatoire.

En l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des tènements* dont les caractéristiques géologiques et physiques ou la superficie insuffisante ne permettent pas d'assurer sur place un assainissement individuel efficace et conforme aux règlements sanitaires en vigueur ainsi qu'aux prescriptions du SPANC.

C.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

L'autorité administrative doit pouvoir imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial. Le projet devra justifier et être conforme à cette disposition.

Le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, les eaux pluviales des plateformes, cours et rampes d'accès ne devront pas être rejetées sur les voies, mais être collectées par un dispositif de type caniveau ou grille avant rejet et raccordement au réseau public de collecte, ou aux fossés attenants à la propriété.

Les ouvrages de récupération d'eau pluviale sont fortement recommandés : cuves de récupération ou autre système

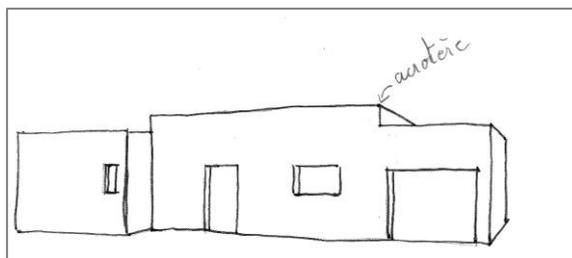
D.) Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés :

Les réservations nécessaires pour les nouveaux modes de communications devront être prévues pour toute nouvelle construction principale.

GLOSSAIRE

Acrotère

Petit mur en maçonnerie situé tout autour des toitures plates et des terrasses d'immeuble



Affouillement

Creusement volontaire d'un sol en raison de travaux occasionnés sur un terrain.

Exemple : creusement des fondations d'une construction

Alignement

Délimitation administrative des voies publiques existantes ou projetées par rapport à un fonds privé.

Annexe (à l'habitation)

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Clôture

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace. L'édification d'une clôture est subordonnée à une déclaration préalable prévue aux articles L 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, si elle n'est pas subordonnée à une activité agricole ou forestière.

La demande de clôture peut figurer sur le permis de construire auquel cas la déclaration préalable est inutile.

Coefficient de pleine terre

Le coefficient de pleine terre se définit comme la proportion entre la surface en pleine terre (c'est-à-dire en continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune) et la surface de l'unité foncière du projet.

Les espaces de pleine terre sont des espaces libres non bâtis, ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Un espace non construit est considéré comme de pleine terre lorsqu'il peut recevoir des plantations, et que sur une profondeur de 0,80 mètre minimum à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux potable, usées, pluviales). Les aires de stationnement, quel que soit le revêtement (dalles engazonnées, béton...), ainsi que leurs accès, sont exclus des surfaces de pleine terre.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Exhaussement

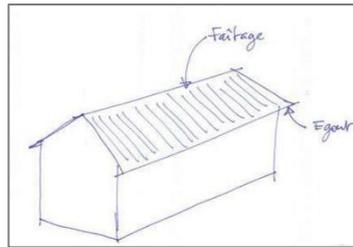
Élévation volontaire du sol naturel.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Faitage

Sommet des pans d'une toiture.



Mitoyenneté

Situation dans laquelle deux voisins ont un droit de copropriété sur un bien séparant deux propriétés contiguës.

Surface de plancher

La surface de plancher correspond à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert d'un bâtiment, calculée à partir du nu intérieur des façades, après déduction de certains éléments s'il y a lieu :

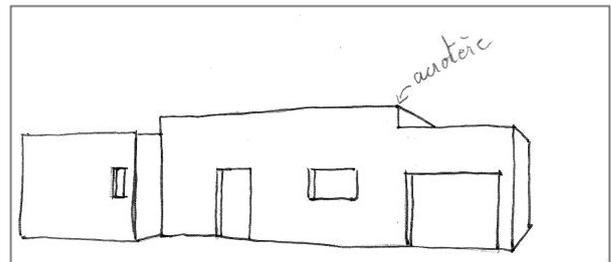
- Les surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur
- Les vides et trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs
- Les surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre
- Stationnement des véhicules, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres
- Les combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités professionnelles
- Les locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'immeubles autres qu'une maison individuelle
- Si desservies par une partie commune :
 - les caves ou des celliers, annexes à des logements
 - 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation si les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Tènement

Ensemble de parcelles contiguës appartenant au même propriétaire.

Toiture terrasse

Une toiture-terrasse est le dernier plancher d'un bâtiment qui sert à la constitution du toit. La pente n'excède pas 15 % d'une construction et varie généralement de 0 à 3 % suivant le système d'étanchéité retenu.



Véranda

Terrasse ou balcon couverts et parfois clos