



Plan Local d'Urbanisme

Commune de Lefaux

Modification de droit commun

Vu pour être annexé à la délibération
Du conseil communautaire n°2025-175
En date du 27 Mai 2025
Fait à Montreuil-sur-Mer

Le Président


Bruno COUSEIN

Règlement



Sommaire

TITRE I.....	4
DISPOSITIONS GENERALES.....	4
 TITRE II :	 8
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	8
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES U.....	9
 TITRE III :	 21
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER.....	21
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	22
 TITRE IV :	 34
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	34
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A.....	35
 TITRE V :	 44
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	44
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N.....	45
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NH.....	52
 ANNEXES.....	 60

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme et notamment à l'article R123-9.

ARTICLE 1 - CHAMPS D'APPLICATION DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Lefaux.

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

A - DISPOSITIONS DU PLU

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières.
Ces zones sont mentionnées au présent règlement et au règlement graphique.

Les zones urbaines repérées par la lettre "U", dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

- Secteur U : zone urbaine à vocation mixte

L'indice pe localise le périmètre de protection éloigné du captage

La zone à urbaniser, repérée par les lettres AU.

- ZONE 1 AU : zone mixte d'urbanisation future à court et moyen terme,

L'indice pe localise le périmètre de protection éloigné du captage

Les zones agricoles, repérées par la lettre A, ce sont des zones de richesses naturelles à vocation d'exploitation agricole.

- ZONE A: destinée à l'activité agricole.
- Un indice pi, pr, pe localise les périmètres de protection du captage

Les zones naturelles et forestières, repérées par la lettre N correspondant à des zones de protection des espaces naturels ruraux, du patrimoine traditionnel bâti ou à vocation récréative et touristique.

- ZONE N : zone naturelle de protection des sites et des paysages, des bois et des forêts.
- Un indice pi, pr, pe localise les périmètres de protection du captage
- ZONE NH : identifiant l'habitat isolé de la commune.

Les dispositions particulières aux zones urbaines apparaissent dans le TITRE II ; les dispositions particulières des zones à urbaniser dans le TITRE III ; les dispositions particulières des zones agricoles dans le TITRE IV ; les dispositions particulières des zones naturelles dans le TITRE V du présent règlement.

B - REPORT DE DIVERS PERIMETRES

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, et aux espaces verts, sont répertoriés sur le règlement graphique (plan de zonage).

Conformément au code de l'urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer les éléments identifiés dans le Plan Local d'Urbanisme comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager.

ARTICLE 3 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.

Tout travail public ou privé doit se conformer non seulement aux dispositions de ce règlement, mais encore à des règles qui peuvent se superposer, prévaloir, se conjuguer ou se substituer à elles.

I - Se superposent entre autre, les dispositions ci-après du Code de l'Urbanisme.

1) *Les règles générales du règlement national d'urbanisme fixées aux articles R111-2 et suivants du code de l'urbanisme lorsqu'elles sont d'ordre public*

2) *Les articles L 111.9 - L 111.10 - L 123.6 et L 313.2 qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour des travaux de constructions, installations ou opérations dans certaines circonstances.*

II - Prévalent sur les dispositions du PLU

Prévalent notamment sur les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières qui sont reportées sur le document graphique et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du PLU.

Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité.

III - Se conjuguent avec les dispositions du PLU

1°) Les dispositions d'un lotissement approuvé lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le PLU.

2°) Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols tels que installations classées pour la protection de l'environnement, immeubles de grande hauteur, règlement sanitaire départemental,...

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures à l'application des dispositions du règlement peuvent être accordées par l'autorité compétente pour statuer lorsqu'elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES U

Il s'agit du tissu urbain actuel de la commune dans lequel les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions et des services qui en sont le complément.

L'indice pe identifie le périmètre de protection du captage communal existant et en cours d'instruction.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

- 1 - L'ouverture et l'extension de toute carrière ;
- 2 - L'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- 3 - Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets industriels ou de déchets ménagers ;
- 4 - La création de nouveau corps d'exploitation agricole ;
- 5 - Les terrains de camping et de caravanning ;
- 6- Le stationnement isolé de caravanes ;
- 7- Les exhaussements et affouillements des sols, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et des piscines.

En sus, sur les sous-secteurs Upe, sont interdits l'ensemble des activités reprises dans les arrêtés préfectoraux, figurants dans les Servitudes d'Utilité Publiques et Obligations Diverses jointes en en annexe, faisant référence aux précédents points de captage.

ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les constructions ou installations de toute nature sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1 :

- 1 - Les exhaussements et affouillements des sols lorsqu'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et des piscines.
- 2 - La création, l'extension ou la modification des établissements à usages d'activité artisanale, commerciales ou de services comportant des installations classées pour la protection de l'environnement ou non ne sont autorisés que dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition :
 - Que compte tenu des précautions prises, ils ne présentent pas de risques pour la sécurité ou des nuisances inacceptables (émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits...) de nature à les rendre incompatibles avec le caractère de la zone ;
 - Qu'ils puissent être desservis normalement par les infrastructures et équipements existants et que leurs situations, importance, volume et leur aspect soient compatibles avec les milieux environnants ;

3 - L'extension et la création de bâtiments agricoles uniquement s'ils sont liés à des activités existantes à la date d'approbation du PLU et qu'ils respectent la législation les concernant.

4 - La création de groupes de garage de plus de 2 unités sur la même unité foncière n'est autorisée que dans la mesure où un seul accès commun à l'ensemble de ces garages est créé.

Par ailleurs :

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine identifié au plan de zonage au titre de l'article L123-1- 5 7° du code de l'urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable conformément au code de l'urbanisme.

Ces travaux ne seront autorisés que :

- si l'élément de patrimoine est déplacé et recréé à l'identique en vue de sa mise en valeur ;
- si les travaux visent à une mise en valeur du patrimoine ;
- si l'élément de patrimoine présente un péril imminent.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE U 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I - Accès

Définition :

L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès seront soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie sur laquelle ils débouchent.

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

L'aménagement des accès doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre.

II - Voirie

Définition :

Pour l'application des règles ci-dessous, la notion de voie s'apprécie au regard des deux critères suivants :

- la voie doit desservir plusieurs propriétés ou parcelles ou constructions principales (au minimum deux) et en ce sens permettre la circulation des personnes et des véhicules, même si cette voie est une impasse ;*
- la voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation automobile, en ce sens qu'elle a vocation à être ouverte à la circulation générale même si la circulation automobile y est réglementée.*

En conséquence, n'est pas considéré comme voie, le cheminement qui est soit partie intégrante de l'unité foncière, soit correspondant à une servitude de passage sur fonds voisins, et qui permet la desserte automobile d'une construction principale située en arrière plan, c'est à dire à l'arrière des constructions ou parcelles riveraines de la voie publique ou privée de desserte.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

En cas de création de voies nouvelles :

Les voies en impasse desservant plus de deux constructions à usage d'habitation doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

L'aménagement du débouché de ces voies sur les voies existantes est soumis à l'avis du gestionnaire des voiries existantes.

Toute voie créée doit présenter une largeur d'emprise minimale de 4 mètres de large.

ARTICLE U 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

DESSERTE EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques satisfaisantes.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

En présence d'un réseau d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité avant sa mise en place.

Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

Ces dispositifs d'assainissement devront être conformes à l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 et aux annexes sanitaires (notamment à la carte d'aptitude des sols, si elle existe).

Eaux résiduaires liées aux activités

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

Eaux résiduaires agricoles

Les effluents agricoles (purin, lisier...) devront faire l'objet d'un traitement spécifique ; en aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le collecteur spécifique.

Toutefois, un traitement alternatif peut être mis en œuvre dans certains cas.

En absence de ce réseau, les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise, à sa charge exclusive, les aménagements permettant le libre écoulement de ces eaux, dans le respect du droit des tiers et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

Quand la nature du sol le permet, la gestion des eaux pluviales par infiltration à la parcelle est recommandée.

La mise en place de systèmes de récupération et d'exploitation des eaux de pluie (pour une utilisation extérieure, domestique, sanitaire...) à destination des particuliers, professionnels ou collectivités doit être favorisée et développée.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET DE TELEPHONIE

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

ARTICLE U 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Suppression depuis la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite « Loi Alur ».

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

Les constructions principales de second rang desservies par un accès, ne sont pas concernées par les dispositions du présent article.

La notion de « séquence urbaine » s'entend par les bâtiments avoisinants, en vis-à-vis, voir sur une seconde voirie (notion d'îlot). Les implantations de bâtiments ne peuvent s'apprécier qu'à une échelle plus ou moins large (îlot) selon la composition dudit secteur. La règle est davantage qualitative que quantitative.

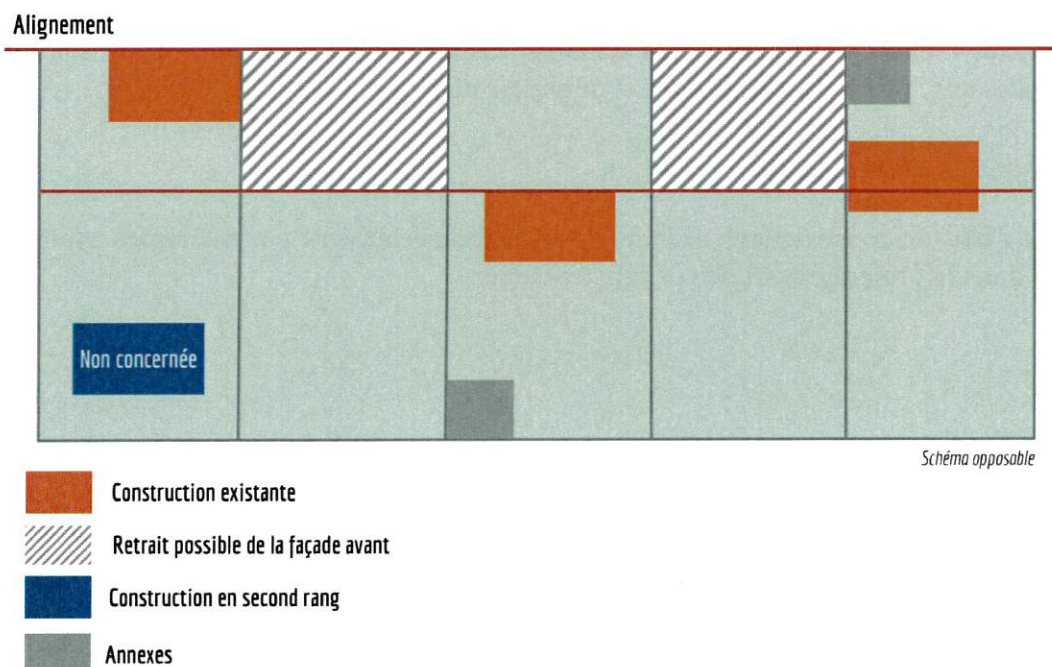
Dispositions générales

Les façades avant des constructions principales de premier rang peuvent s'implanter soit :

- A l'alignement
- De l'alignement jusqu'au recul maximum des façades avant des constructions principales de premier rang présentes au sein de la séquence urbaine. Cette règle est conditionnée par l'intégration des constructions dans le tissu bâti de la séquence urbaine.

Dispositions particulières

Les annexes sont autorisées à l'avant, à l'arrière et sur le côté des constructions, à l'exception des abris de jardin qui ne peuvent pas être implantés à l'avant de la construction principale.



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

Le principe est que l'implantation sur l'une et/ou l'autre des limites séparatives est possible mais non obligatoire.

Dans le cas des constructions en lotissements, les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives s'appliquent à chaque lot et non à l'unité foncière.

Dispositions générales

Les constructions principales en premier rang peuvent soit :

- S'implanter sur les limites séparatives ;
- S'implanter en respectant une marge d'isolement minimale de 3 mètres par rapport à la limite séparative dans le cas d'un mur aveugle et de 4 mètres dans le cas d'un mur percé de baies.

Les constructions principales en second rang devront quant à elles, respecter une marge de retrait minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

Dispositions particulières

Annexes

Les constructions annexes peuvent s'implanter soit :

- En respectant une marge d'isolement de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives, pour celles inférieures ou égale à 20 m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 3m ;
- Sur les limites séparatives si elles font moins de 3 m au point le plus haut ;
- Sur les limites séparatives si elles s'adosent sur un mur de hauteur équivalente.

Les annexes n'étant pas représentées dans les dispositions particulières ci-dessus, devront s'implanter avec une marge d'isolement minimale de 3 m.

Constructions non conformes

Les extensions de constructions existantes qui ne respecteraient pas ces règles pourront être édifiées dans le prolongement de ces constructions.

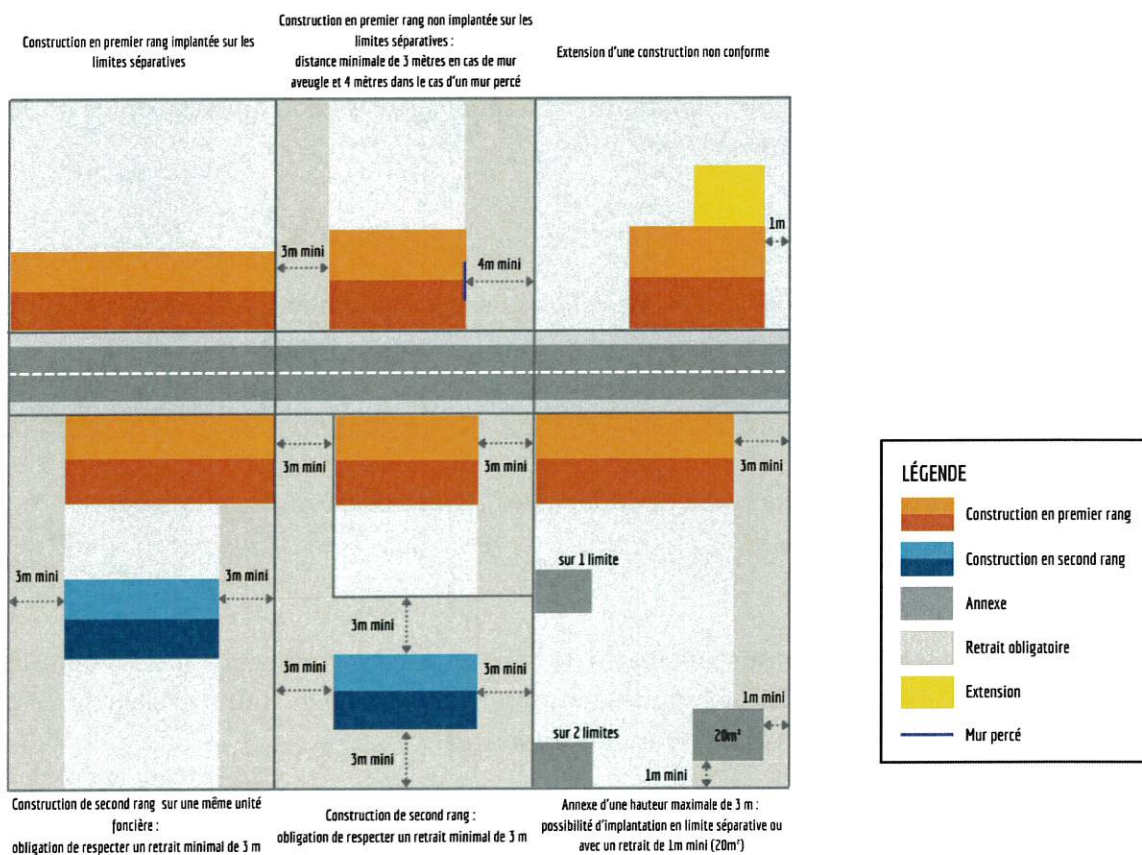


Schéma opposable

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

Non réglementé.

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40% de la surface de l'unité foncière.

ARTICLE U 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Principe

Dans les zones couvertes par le PPRI, des préconisations particulières pourront-être imposées pour assurer la sécurité des biens et des personnes.

Constructions à usage d'habitation

Les constructions à usage d'habitation ne devront pas comporter plus de 2 niveaux habitables, la hauteur du bâtiment est calculée à partir du terrain naturel.

Les sous-sols en dessous du TN ne sont donc pas comptabilisés. Ces derniers sont interdits en axe de ruissellement ou zones soumises aux inondations.

Les toitures à faible pente (30° maximum) non aménagées et non aménageables ne sont pas comptabilisées comme un niveau.

Autres constructions

La hauteur des constructions autres que celles à usage d'habitation individuelle mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 12 mètres au faîtage.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif

La hauteur de ces constructions ne peut dépasser 12 mètres mesurés au faîtage.

Disposition particulière

Exception : Ne sont pas soumis aux règles de hauteur les équipements d'infrastructures lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (pylône EDF, tour de relais de faisceau hertzien, antennes, pylônes de télécommunication...)

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

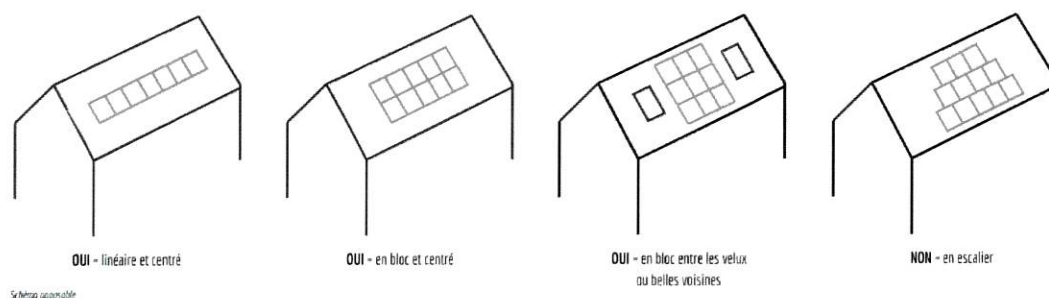
Sont interdits :

- Les pastiches de styles non adaptés au climat ou au caractère de la région ;
- L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit
- Les imitations de matériaux ;
- Les bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris... réalisés avec des moyens de fortune ;
- L'utilisation de matériaux servant habituellement à la construction de bâtiments provisoires.

Par ailleurs,

- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être masqués par des écrans de verdure et être placés en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques ;
- Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtement.

Les dispositifs liés aux énergies renouvelables seront d'aspects mats et anti-réfléchissant. Ils devront s'intégrer aux éléments architecturaux des constructions et s'implanter de façon uniforme (voir schéma ci-après), sauf contraintes techniques démontrées.



Tous les travaux réalisés sur des constructions, ou ensemble de constructions, identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, doivent être conçus dans le respect de l'architecture originelle dans un objectif de préservation et de mise en valeur :

- des caractéristiques historiques, architecturales ou culturelles ;
- de l'ordonnancement, de la volumétrie et de la cohérence entre les constructions préexistantes ;
- des matériaux. A ce titre, il est notamment interdit de procéder au recouvrement des façades et pignons originaux par un matériau d'une autre nature.

Par ailleurs, les travaux qui seraient soumis à des contraintes techniques fortes liées à l'état de la ou des constructions (exemple : désordres irréversibles dans la structure) amenant à une démolition (totale ou partielle) pourront être refusés dès lors qu'ils porteront atteinte, de par leur implantation, leur volumétrie ou le traitement des façades et toitures ; aux caractères culturels, historiques, patrimoniaux ou écologiques des constructions ou sites identifiés. Cette règle s'applique également pour les travaux qui porteront sur une réhabilitation, une rénovation, une extension, ou qui nécessiteront une surélévation d'une construction ou d'un ensemble bâtis identifiés.

Façades

a) Volumétrie

Les constructions nouvelles, les aménagements, les extensions ainsi que les annexes doivent respecter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.

b) Matériaux

Pour les constructions à usage d'habitation :

Par principe, les murs en enduits seront de teintes claires.

Toutefois, les éléments bi-matériaux et/ou associés à des coloris différents sont autorisés, afin de rythmer les façades et sous condition de s'intégrer avec le cadre du bâti existant (sous-bassement, modénature, encadrement de baie...).

Les sous-sols seront recouverts d'un revêtement ou d'un enduit et seront traités en harmonie avec la construction principale.

Les couleurs vives, criardes ou réfléchissantes sont proscrites.

Les matériaux translucides sont autorisés pour les vérandas.

Pour les annexes et extensions :

Les murs des bâtiments doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Pour les bâtiments à usage d'activités ou d'entrepôts :

Les bâtiments doivent respecter l'environnement immédiat et le paysage urbain, dans leur aspect, dans leur volume et dans le choix des matériaux et revêtements utilisés tant en façade sur rue que sur l'ensemble des murs extérieurs.

Pour les bâtiments agricoles :

Les matériaux utilisés pour les bâtiments agricoles devront permettre une bonne intégration paysagère. Les couleurs des matériaux doivent être choisies dans des teintes foncées.

Toitures

a) Forme

Les pentes de toiture ne sont pas réglementées. Elles devront toutefois s'intégrer au tissu urbain environnant.

b) Couleurs et matériaux

Pour les constructions principales avec pente

En couverture, en cas d'installation de tuiles, ces dernières devront être de teinte rouge orangé. Les combles habitables seront de préférence éclairés par des baies percées dans les pignons ou par des lucarnes de dimensions et de formes traditionnelles dans la région.

Pour les annexes et extensions à faible pente

La toiture des annexes et extensions à créer devra être en harmonie avec la construction principale.

Les matériaux translucides sont autorisés pour les vérandas, serres, pergolas.

Pour les bâtiments agricoles

Le matériau de couverture sera de préférence de teinte foncée.

Les couleurs et matériaux pour les bâtiments publics ne sont pas réglementés.

Clôtures

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

A l'alignement des voies, les clôtures seront de préférence constituées par des haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie, comportant ou non un mur bahut.

Les murs en silex existants devront dans la mesure du possible être conservés et consolidés si nécessaire.

Entre propriétés, les clôtures seront de préférence constituées de haies vives. La hauteur des haies ne pourra excéder 2,60 mètres.

Tant à l'alignement des voies qu'entre propriétés, les clôtures pleines ne peuvent être autorisées que lorsque sur la parcelle elle-même ou sur les parcelles riveraines, la nature de

l'occupation du sol ou le caractère des constructions l'exige, pour des raisons de sécurité publique notamment.

ARTICLE U 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors du domaine public.

Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols

1 - Constructions à usage d'habitation

Il est exigé deux places de stationnements par logement hormis pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

2 - Autres constructions

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.

ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

I - Espaces boisés classés et espaces verts protégés

1 - Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurés au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2 - Espaces verts protégés

Dans les espaces verts protégés figurés au plan, tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé. Ces plantations devront faire l'objet d'un traitement paysager.

II - Plantations

Les surfaces libres de toute construction ou dépôt, y compris les aires de stationnement doivent être obligatoirement plantées ou traitées en espaces verts plantés, constituées de préférence d'essences locales.

Les citernes visibles depuis la voie de desserte doivent être ceinturées d'un écran de verdure constitué d'arbres, d'arbustes ou de haies de préférence constituées d'essences locales.

Pour la constitution des haies vives visées à l'article U11, l'usage d'essences locales est préconisé.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Suppression depuis la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite « Loi Alur ».

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Ces zones sont destinées à être ouvertes à l'urbanisation. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate des zones sont suffisants pour desservir les constructions à implanter.

Les constructions y sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Ces secteurs font l'objet **d'orientations particulières d'aménagement** opposables.

Cette zone a vocation à recevoir l'habitat et les activités qui en sont le complément normal.

L'indice pe identifie le périmètre de protection du captage communal existant et en cours d'instruction.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux définis à l'article 2.

En sus, sur les sous-secteurs 1AUpe, sont interdits l'ensemble des activités reprises dans les arrêtés préfectoraux, figurants dans les Servitudes d'Utilité Publiques et Obligations Diverses jointes en en annexe, faisant référence aux précédents points de captage.

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

Seules les constructions ci-après seront réalisables au fur et à mesure de la réalisation des équipements de la zone ou sous forme d'opération d'ensemble et sous réserve que les constructions ne contrarient pas l'aménagement ultérieur de la zone :

- 1 - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (abris de jardin, garages, piscines...);
- 2 - Les constructions à usage de commerce, de bureau, de service ou liées à une activité artisanale et sous réserve des conditions cumulatives ci-après :
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels ;
 - pour le cas où ces constructions comporteraient des installations classées pour la protection de l'environnement, qu'ils respectent la législation les concernant ;
- 3 - Les constructions et installations liés aux services et équipements publics, d'intérêt collectif et celles nécessaires à la desserte par les réseaux ;

4 - Les exhaussements et affouillements des sols indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

Par ailleurs :

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine identifié au plan de zonage au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable conformément au code de l'urbanisme.

Ces travaux ne seront autorisés que :

- si l'élément de patrimoine est déplacé et recréé à l'identique en vue de sa mise en valeur ;
- si les travaux visent à une mise en valeur du patrimoine ;
- si l'élément de patrimoine présente un péril imminent.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I - Accès

Définition :

L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

Les accès seront soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie sur laquelle ils débouchent.

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

L'aménagement des accès doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre.

II - Voirie

Définition :

Pour l'application des règles ci-dessous, la notion de voie s'apprécie au regard des deux critères suivants :

- la voie doit desservir plusieurs propriétés ou parcelles ou constructions principales (au minimum deux) et en ce sens permettre la circulation des personnes et des véhicules, même si cette voie est une impasse ;*
- la voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation automobile, en ce sens qu'elle a vocation à être ouverte à la circulation générale même si la circulation automobile y est réglementée.*

En conséquence, n'est pas considéré comme voie, le cheminement qui est soit partie intégrante de l'unité foncière, soit correspondant à une servitude de passage sur fonds voisins, et qui permet la desserte automobile d'une construction principale située en arrière plan, c'est à dire à l'arrière des constructions ou parcelles riveraines de la voie publique ou privée de desserte.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

En cas de création de voies nouvelles :

Les voies nouvelles seront conçues pour s'intégrer à la trame viaire environnante et participer à une bonne desserte du quartier, en limitant autant que possible les fonctionnements en impasse.

Les voies en impasse desservant plus de deux constructions à usage d'habitation doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et de lutte contre l'incendie.

L'aménagement du débouché de ces voies sur les voies existantes est soumis à l'avis du gestionnaire des voiries existantes.

Toute voie créée doit présenter une largeur d'emprise minimale de 6 mètres de large, avec un minimum de 4 mètres de largeur de chaussée.

III – Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

Les espaces publics, les constructions à usage d'habitation et les équipements publics devront être accessibles aux personnes à mobilité réduite, conformément à la législation en vigueur.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

DESSERTE EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques satisfaisantes.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

En présence d'un réseau d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité avant sa mise en place.

Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

Ces dispositifs d'assainissement devront être conformes à l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 et aux annexes sanitaires (notamment à la carte d'aptitude des sols, si elle existe).

Eaux résiduaires liées aux activités

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

Eaux résiduaires agricoles

Les effluents agricoles (purin, lisier...) devront faire l'objet d'un traitement spécifique ; en aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le collecteur spécifique.

Toutefois, un traitement alternatif peut être mis en œuvre dans certains cas.

En absence de ce réseau, les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise, à sa charge exclusive, les aménagements permettant le libre écoulement de ces eaux, dans le respect du droit des tiers et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

Quand la nature du sol le permet, la gestion des eaux pluviales par infiltration à la parcelle est recommandée.

La mise en place de systèmes de récupération et d'exploitation des eaux de pluie (pour une utilisation extérieure, domestique, sanitaire...) à destination des particuliers, professionnels ou collectivités doit être favorisée et développée.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET DE TELEPHONIE

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Suppression depuis la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite « Loi Alur ».

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

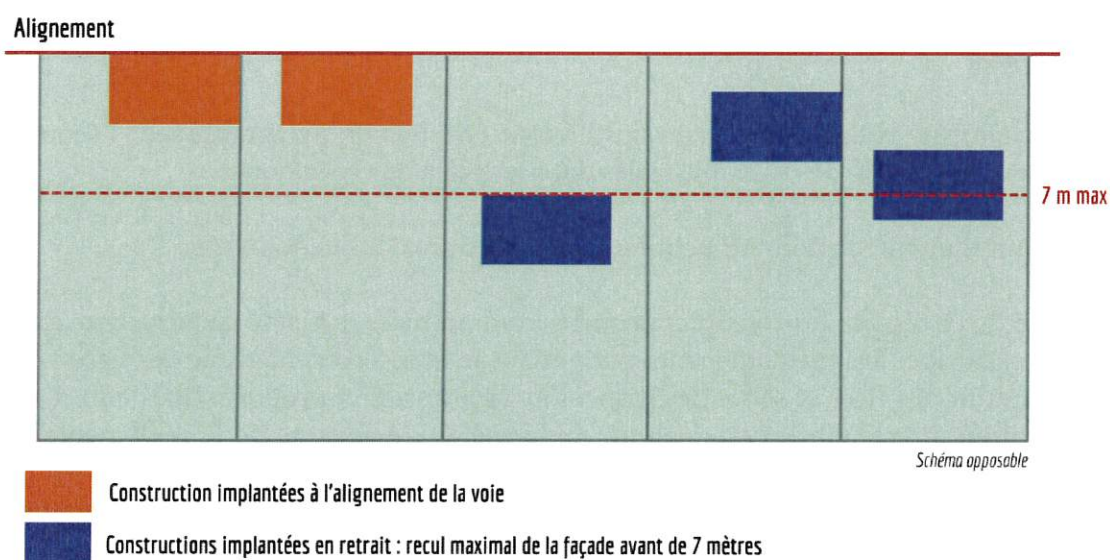
Les constructions principales de second rang desservies par un accès, ne sont pas concernées par les dispositions du présent article.

Dispositions générales

La façade avant des constructions principales de premier rang doivent être implantées :

- soit à l'alignement de la voie ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte ;
- soit avec un recul compris entre 0 et 7 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte.

Une variation d'implantation est préférable, afin de préserver la physionomie hétéroclite de la commune.



Dispositions particulières

Les annexes sont autorisées à l'avant, à l'arrière et sur le côté des constructions, à l'exception des abris de jardin qui ne peuvent pas être implantés à l'avant de la construction principale.

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

Le principe est que l'implantation sur l'une et/ou l'autre des limites séparatives est possible mais non obligatoire.

Dans le cas des constructions en lotissements, les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives s'appliquent à chaque lot et non à l'unité foncière.

Dispositions générales

Les constructions principales en premier rang peuvent soit :

- S'implanter sur les limites séparatives ;
- S'implanter en respectant une marge d'isolement minimale de 3 mètres par rapport à la limite séparative dans le cas d'un mur aveugle et de 4 mètres dans le cas d'un mur percé de baies.

Les constructions principales en second rang devront respecter une marge de retrait minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle.

Dispositions particulières

Annexes

Les constructions annexes peuvent s'implanter soit :

- En respectant une marge d'isolement de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives, pour celles inférieures ou égale à 20 m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 3m ;
- Sur les limites séparatives si elles font moins de 3 m au point le plus haut ;
- Sur les limites séparatives si elles s'adossent sur un mur de hauteur équivalente.

Les annexes n'étant pas représentées dans les dispositions particulières ci-dessus, devront s'implanter avec une marge d'isolement minimale de 3 m.

Autres constructions

La hauteur des constructions autres que celles à usage d'habitation individuelle mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 12 mètres au faîtage.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif

La hauteur de ces constructions ne peut dépasser 12 mètres mesurés au faîtage.

Disposition particulière

Exception : Ne sont pas soumis aux règles de hauteur les équipements d'infrastructures lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (pylône EDF, tour de relais de faisceau hertzien, antennes, pylônes de télécommunication...)

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

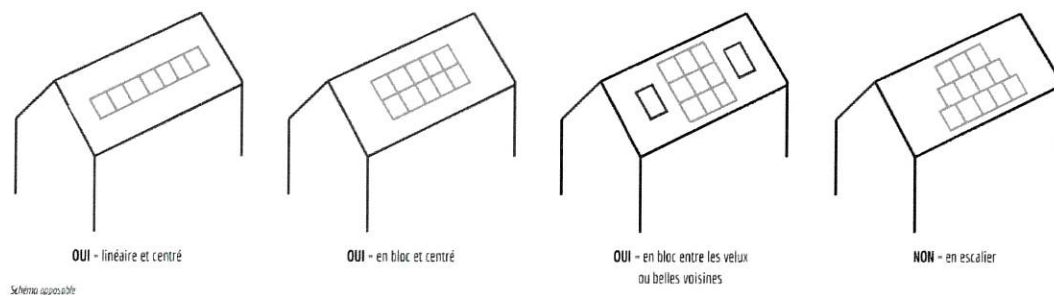
Sont interdits :

- Les pastiches de styles non adaptés au climat ou au caractère de la région ;
- L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit
- Les imitations de matériaux ;
- Les bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris... réalisés avec des moyens de fortune ;
- L'utilisation de matériaux servant habituellement à la construction de bâtiments provisoires.

Par ailleurs,

- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être masqués par des écrans de verdure et être placés en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques ;
- Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtement.

Les dispositifs liés aux énergies renouvelables seront d'aspects mats et anti-réfléchissant. Ils devront s'intégrer aux éléments architecturaux des constructions et s'implanter de façon uniforme (voir schéma ci-après), sauf contraintes techniques démontrées.



Tous les travaux réalisés sur des constructions, ou ensemble de constructions, identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, doivent être conçus dans le respect de l'architecture originelle dans un objectif de préservation et de mise en valeur :

- des caractéristiques historiques, architecturales ou culturelles ;
- de l'ordonnancement, de la volumétrie et de la cohérence entre les constructions préexistantes ;
- des matériaux. A ce titre, il est notamment interdit de procéder au recouvrement des façades et pignons originaux par un matériau d'une autre nature.

Par ailleurs, les travaux qui seraient soumis à des contraintes techniques fortes liées à l'état de la ou des constructions (exemple : désordres irréversibles dans la structure) amenant à une démolition (totale ou partielle) pourront être refusés dès lors qu'ils porteront atteinte, de par leur implantation, leur volumétrie ou le traitement des façades et toitures ; aux caractères culturels, historiques, patrimoniaux ou écologiques des constructions ou sites identifiés. Cette règle s'applique également pour les travaux qui porteront sur une réhabilitation, une rénovation, une extension, ou qui nécessiteront une surélévation d'une construction ou d'un ensemble bâtis identifiés.

Façades

a) Volumétrie

Les constructions nouvelles, les aménagements, les extensions ainsi que les annexes doivent respecter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.

b) Matériaux

Pour les constructions à usage d'habitation :

Par principe, les murs en enduits seront de teintes claires.

Toutefois, les éléments bi-matériaux et/ou associés à des coloris différents sont autorisés, afin de rythmer les façades, sous condition de s'intégrer avec le cadre du bâti existant (soubassement, modénature, encadrement de baie...).

Les sous-sols seront recouverts d'un revêtement ou d'un enduit et seront traités en harmonie avec la construction principale.

Les couleurs vives, criardes ou réfléchissantes sont proscrites.

Les matériaux translucides sont autorisés pour les vérandas.

Pour les annexes et extensions :

Les murs des bâtiments doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Pour les bâtiments à usage d'activités ou d'entrepôts :

Les bâtiments doivent respecter l'environnement immédiat et le paysage urbain, dans leur aspect, dans leur volume et dans le choix des matériaux et revêtements utilisés tant en façade sur rue que sur l'ensemble des murs extérieurs.

Pour les bâtiments agricoles :

Les matériaux utilisés pour les bâtiments agricoles devront permettre une bonne intégration paysagère. Les couleurs des matériaux doivent être choisies dans des teintes foncées.

Toitures

a) Forme

Les pentes de toiture ne sont pas réglementées. Elles devront toutefois s'intégrer au tissu urbain environnant.

b) Couleurs et matériaux

Pour les constructions principales avec pente

En couverture, en cas d'installation de tuiles, ces dernières devront être de teinte rouge orangé. Les combles habitables seront de préférence éclairés par des baies percées dans les pignons ou par des lucarnes de dimensions et de formes traditionnelles dans la région.

Pour les annexes et extensions à faible pente

La toiture des annexes et extensions à créer devra être en harmonie avec la construction principale.

Les matériaux translucides sont autorisés pour les vérandas, serres, pergolas.

Pour les bâtiments agricoles

Le matériau de couverture sera de préférence de teinte foncée.

Les couleurs et matériaux des bâtiments publics ne sont pas réglementés.

Clôtures

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

A l'alignement des voies, les clôtures seront de préférence constituées par des haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie, comportant ou non un mur bahut.

Les murs en silex existants devront dans la mesure du possible être conservés et consolidés si nécessaire.

Entre propriétés, les clôtures seront de préférence constituées de haies vives. La hauteur des haies ne pourra excéder 2,60 mètres.

Tant à l'alignement des voies qu'entre propriétés, les clôtures pleines ne peuvent être autorisées que lorsque sur la parcelle elle-même ou sur les parcelles riveraines, la nature de l'occupation du sol ou le caractère des constructions l'exige, pour des raisons de sécurité publique notamment.

ARTICLE 1AU 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors du domaine public.

Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols

1 - Constructions à usage d'habitation

Il est exigé deux places de stationnements par logement hormis pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Il est exigé en outre au moins une place de stationnement en dehors des parcelles, par tranche de 5 logements à l'usage des visiteurs dans le cas d'opérations d'aménagement.

2 - Autres constructions

Il est exigé de réaliser des aires de stationnement et d'évolution conformes aux besoins du personnel, des visiteurs et de l'exploitation.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

I - Espaces boisés classés et espaces verts protégés

1 - Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurés au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2 - Espaces verts protégés

Dans les espaces verts protégés figurés au plan, tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé. Ces plantations devront faire l'objet d'un traitement paysager.

II - Plantations

Les surfaces libres de toute construction ou dépôt, y compris les aires de stationnement doivent être obligatoirement plantées ou traitées en espaces verts plantés, constituées de préférence d'essences locales.

Les surfaces destinées à des circulations piétonnières doivent être agrémentées de plantations de taille diverses comportant des arbres de haute tige.

Les citernes visibles depuis la voie de desserte doivent être ceinturées d'un écran de verdure constitué d'arbres, d'arbustes ou de haies de préférence constituées d'essences locales.

Pour la constitution des haies vives visées à l'article U11, l'usage d'essences locales est préconisé.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Suppression depuis la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite « Loi Alur ».

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLLES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée et protégée au titre de l'activité agricole. Les indices pi, pr et pe identifient les périmètres de protection du captage communal.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article A 2.

En sus, sur les sous-secteurs Api, Apr, Ape sont interdits l'ensemble des activités reprises dans les arrêtés préfectoraux, figurants dans les Servitudes d'Utilité Publiques et Obligations Diverses jointes en en annexe, faisant référence aux précédents points de captage.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Seules les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées :

1 - La création et l'extension de bâtiments indispensables aux activités agricoles et ressortant ou non de la législation sur les installations classées.

2 - Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (garages, abris de jardin) lorsqu'elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant, à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres du corps de ferme principal, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées.

3 - Les constructions et installations réputées agricoles par l'article L311-1 du code rural à savoir :

- les centres équestres, hors activités de spectacle ;
- les fermes-auberges répondant à la définition réglementaire, à la condition d'être implantées sur une exploitation en activité ;
- le camping à la ferme répondant à la définition réglementaire, à la condition notamment d'être limité à six tentes ou caravanes et d'être implanté sur une exploitation en activité ;
- les locaux de vente directe de produits agricoles provenant essentiellement de l'exploitation ;
- les locaux de transformation des produits agricoles issus de l'exploitation ;
- les locaux de conditionnement des produits agricoles issus de l'exploitation ;
- les locaux relatifs à l'accueil pédagogique sur l'exploitation agricole.

4 - Le changement de destination des bâtiments agricoles répertoriés dans le plan de zonage, aux conditions suivantes réunies :

- la nouvelle destination ne doit pas porter atteinte à l'intérêt agricole de la zone, notamment en ce qui concerne la proximité d'élevages existants et les

contraintes s'attachant à ce type d'activités (distance d'implantation, plan d'épandage...);

- l'unité foncière concernée doit être desservie par les réseaux d'eau et d'électricité ; la nouvelle destination ne doit pas entraîner de renforcement des réseaux existants notamment en ce qui concerne la voirie, l'eau potable ou l'énergie ;
- la nouvelle destination est vouée à une des vocations suivantes : hébergement (chambres d'hôtes, gîtes ruraux...), habitation ou bureaux ;
- l'extension du bâtiment bénéficiant d'un changement de destination est possible dans la limite de 20% de la surface du bâtiment répertorié au moment de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve de respecter la qualité architecturale originale du bâtiment concerné.

5 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone.

6 - Les affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation des modes d'occupation et d'utilisation des sols admis.

Par ailleurs :

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine identifié au plan de zonage au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable conformément au code de l'urbanisme.

Ces travaux ne seront autorisés que :

- si l'élément de patrimoine est déplacé et recréé à l'identique en vue de sa mise en valeur ;
- si les travaux visent à une mise en valeur du patrimoine ;
- si l'élément de patrimoine présente un péril imminent.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I - Accès

Définition :

L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

Les accès seront soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie sur laquelle ils débouchent.

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

L'aménagement des accès doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre.

II - Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

ARTICLE A 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

DESSERTE EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques satisfaisantes.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

En présence d'un réseau d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité avant sa mise en place.

Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

Ces dispositifs d'assainissement devront être conformes à l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 et aux annexes sanitaires (notamment à la carte d'aptitude des sols, si elle existe).

Eaux résiduaires liées aux activités

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

Eaux résiduaires agricoles

Les effluents agricoles (purin, lisier...) devront faire l'objet d'un traitement spécifique ; en aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le collecteur spécifique.

Toutefois, un traitement alternatif peut être mis en œuvre dans certains cas.

En absence de ce réseau, les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise, à sa charge exclusive, les aménagements permettant le libre écoulement de ces eaux, dans le respect du droit des tiers et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

Quand la nature du sol le permet, la gestion des eaux pluviales par infiltration à la parcelle est recommandée.

La mise en place de systèmes de récupération et d'exploitation des eaux de pluie (pour une utilisation extérieure, domestique, sanitaire...) à destination des particuliers, professionnels ou collectivités doit être favorisée et développée.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET DE TELEPHONIE

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Pour les bâtiments agricoles :

Les constructions et installations à usage agricole doivent être implantées

- au minimum à 10 mètres à compter de l'alignement ou de la limite d'emprise de la voie privée de desserte.

Toutefois, pour les extensions de bâtiments existants, le bâtiment pourra s'implanter avec un recul identique au bâtiment sur lequel il s'appuie.

Les constructions devront être implantées avec un recul d'au moins 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A16 sauf exceptions prévues à l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme (constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, bâtiments d'exploitation agricole, réseaux d'intérêt public).

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

Le principe général est que l'implantation des constructions se fait avec une marge d'isolement.

Implantation avec marges d'isolement

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq L$) sans que cette distance soit inférieure à 4 mètres.

Toutefois, lorsque les limites séparatives coïncident avec la limite d'une zone urbaine d'habitation, la marge d'isolement pour les constructions, installations ou dépôts agricoles implantés le long de ces limites doit être au minimum de 30 mètres. Pour les constructions à usage d'habitation, cette marge est réduite à 4 mètres.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Principe

Pour les bâtiments agricoles

La hauteur des constructions à usage agricole, mesurée à partir du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 12 mètres au sommet du bâtiment.

Constructions à usage d'habitation

Les constructions à usage d'habitation ne devront pas comporter plus de 2 niveaux habitables, la hauteur du bâtiment est calculée à partir du terrain naturel.

Les sous-sols en dessous du TN ne sont donc pas comptabilisés. Ces derniers sont interdits en axe de ruissellement ou zones soumises aux inondations.

Les toitures à faible pente (30° maximum) non aménagées et non aménageables ne sont pas comptabilisées comme un niveau.

Disposition particulière

Exception : Ne sont pas soumis aux règles de hauteur les équipements d'infrastructures lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (pylône EDF, tour de relais de faisceau hertzien, antennes, pylônes de télécommunication...).

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

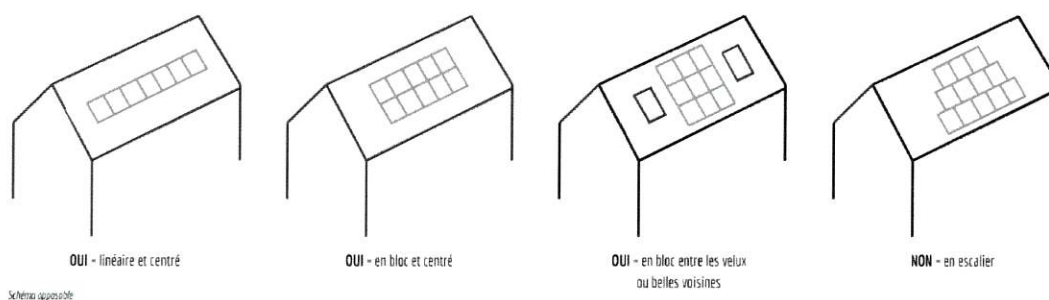
Sont interdits :

- Les pastiches de styles non adaptés au climat ou au caractère de la région ;
- L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit
- Les imitations de matériaux ;
- Les bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris... réalisés avec des moyens de fortune ;
- L'utilisation de matériaux servant habituellement à la construction de bâtiments provisoires.

Par ailleurs,

- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être masqués par des écrans de verdure et être placés en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques ;
- Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtement.

Les dispositifs liés aux énergies renouvelables seront d'aspects mats et anti-réfléchissant. Ils devront s'intégrer aux éléments architecturaux des constructions et s'implanter de façon uniforme (voir schéma ci-après), sauf contraintes techniques démontrées.



Tous les travaux réalisés sur des constructions, ou ensemble de constructions, identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, doivent être conçus dans le respect de l'architecture originelle dans un objectif de préservation et de mise en valeur :

- des caractéristiques historiques, architecturales ou culturelles ;
- de l'ordonnancement, de la volumétrie et de la cohérence entre les constructions préexistantes ;
- des matériaux. A ce titre, il est notamment interdit de procéder au recouvrement des façades et pignons originels par un matériau d'une autre nature.

Par ailleurs, les travaux qui seraient soumis à des contraintes techniques fortes liées à l'état de la ou des constructions (exemple : désordres irréversibles dans la structure) amenant à une démolition (totale ou partielle) pourront être refusés dès lors qu'ils porteront atteinte, de par leur implantation, leur volumétrie ou le traitement des façades et toitures ; aux caractères culturels, historiques, patrimoniaux ou écologiques des constructions ou sites identifiés. Cette règle s'applique également pour les travaux qui porteront sur une réhabilitation, une rénovation, une extension, ou qui nécessiteront une surélévation d'une construction ou d'un ensemble bâtis identifiés.

Façades

a) Volumétrie

Les constructions nouvelles, les aménagements, les extensions ainsi que les annexes doivent respecter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.

b) Matériaux

Pour les constructions à usage d'habitation :

Par principe, les murs en enduits seront de teintes claires.

Toutefois, les éléments bi-matériaux et/ou associés à des coloris différents sont autorisés, afin de rythmer les façades, sous condition de s'intégrer avec le cadre du bâti existant (sous-bassement, modénature, encadrement de baie...).

Les sous-sols seront recouverts d'un revêtement ou d'un enduit et seront traités en harmonie avec la construction principale.

Les couleurs vives, criardes ou réfléchissantes sont proscrites.

Les matériaux translucides sont autorisés pour les vérandas.

Pour les annexes et extensions :

Les murs des bâtiments doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Pour les bâtiments à usage d'activités ou d'entrepôts :

Les bâtiments doivent respecter l'environnement immédiat et le paysage urbain, dans leur aspect, dans leur volume et dans le choix des matériaux et revêtements utilisés tant en façade sur rue que sur l'ensemble des murs extérieurs.

Pour les bâtiments agricoles :

Les matériaux utilisés pour les bâtiments agricoles devront permettre une bonne intégration paysagère. Les couleurs des matériaux doivent être choisies dans des teintes foncées.

Toitures

a) Forme

Les pentes de toiture ne sont pas réglementées. Elles devront toutefois s'intégrer au tissu urbain environnant.

b) Couleurs et matériaux

Pour les constructions principales avec pente

En couverture, en cas d'installation de tuiles, ces dernières devront être de teinte rouge orangé. Les combles habitables seront de préférence éclairés par des baies percées dans les pignons ou par des lucarnes de dimensions et de formes traditionnelles dans la région.

Pour les annexes et extensions à faible pente

La toiture des annexes et extensions à créer devra être en harmonie avec la construction principale.

Les matériaux translucides sont autorisés pour les vérandas, serres, pergolas.

Pour les bâtiments agricoles

Le matériau de couverture sera de préférence de teinte foncée.

Les couleurs et matériaux des bâtiments publics ne sont pas réglementés.

Clôtures

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

A l'alignement des voies, les clôtures seront de préférence constituées par des haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie, comportant ou non un mur bahut.

Les murs en silex existants devront dans la mesure du possible être conservés et consolidés si nécessaire.

Entre propriétés, les clôtures seront de préférence constituées de haies vives. La hauteur des haies ne pourra excéder 2,60 mètres.

Tant à l'alignement des voies qu'entre propriétés, les clôtures pleines ne peuvent être autorisées que lorsque sur la parcelle elle-même ou sur les parcelles riveraines, la nature de l'occupation du sol ou le caractère des constructions l'exige, pour des raisons de sécurité publique notamment.

ARTICLE A 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors du domaine public.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

I - Espaces boisés classés et espaces verts protégés

1 - Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurés au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2 - Espaces verts protégés

Dans les espaces verts protégés figurés au plan, tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé. Ces plantations devront faire l'objet d'un traitement paysager.

II - Plantations

Les surfaces libres de toute construction ou dépôt, y compris les aires de stationnement doivent être obligatoirement plantées ou traitées en espaces verts plantés, constituées de préférence d'essences locales.

Les bâtiments agricoles à usage de pré stockage, tels que silos, devront être entourés de plantations d'arbres et d'arbustes en nombre suffisant de façon à intégrer la construction dans le paysage.

Les dépôts à l'air libre doivent être obligatoirement ceinturés d'un écran de verdure constitué d'arbres et d'arbustes.

Les citernes visibles depuis la voie de desserte doivent être ceinturées d'un écran de verdure constitué d'arbres, d'arbustes ou de haies de préférence constituées d'essences locales.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Suppression depuis la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite « Loi Alur ».

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N

Il s'agit d'une zone naturelle à protéger en raison notamment de la nature des sites, des milieux naturels et des paysages.

Les indices pi, pr et pe identifient les périmètres de protection du captage communal.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux définis à l'article 2.

En sus, sur le sous-secteur Npi, Npr, Npe, sont interdits l'ensemble des activités reprises dans les arrêtés préfectoraux, figurants dans les Servitudes d'Utilité Publiques et Obligations Diverses jointes en en annexe, faisant référence aux précédents points de captage.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Seules les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées :

- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ;
- La reconstruction après sinistre des bâtiments existants.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I - Accès

Définition :

L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

Les accès seront soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie sur laquelle ils débouchent.

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

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre.

II - Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

ARTICLE N 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

DESSERTE EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques satisfaisantes.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

En présence d'un réseau d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité avant sa mise en place.

Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

Ces dispositifs d'assainissement devront être conformes à l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 et aux annexes sanitaires (notamment à la carte d'aptitude des sols, si elle existe).

Eaux résiduaires liées aux activités

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

Eaux résiduaires agricoles

Les effluents agricoles (purin, lisier...) devront faire l'objet d'un traitement spécifique ; en aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le collecteur spécifique.

Toutefois, un traitement alternatif peut être mis en œuvre dans certains cas.

En absence de ce réseau, les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise, à sa charge exclusive, les aménagements permettant le libre écoulement de ces eaux, dans le respect du droit des tiers et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

Quand la nature du sol le permet, la gestion des eaux pluviales par infiltration à la parcelle est recommandée.

La mise en place de systèmes de récupération et d'exploitation des eaux de pluie (pour une utilisation extérieure, domestique, sanitaire...) à destination des particuliers, professionnels ou collectivités doit être favorisée et développée.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET DE TELEPHONIE

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 5m par rapport à l'alignement ou la limite d'emprise de la voie privée de desserte.

Les constructions devront être implantées avec un recul d'au moins 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A16 sauf exceptions prévues à l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme.

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

Le principe général est que l'implantation des constructions se fait avec une marge d'isolement.

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq 2L$) sans que cette distance soit inférieure à 3 mètres.

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

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

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30% de la surface de l'unité foncière.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Principe

Constructions à usage d'habitation

Les constructions à usage d'habitation ne devront pas comporter plus de 2 niveaux habitables, la hauteur du bâtiment est calculée à partir du terrain naturel.

Les sous-sols en dessous du TN ne sont donc pas comptabilisés. Ces derniers sont interdits en axe de ruissellement ou zones soumises aux inondations.

Les toitures à faible pente (30° maximum) non aménagées et non aménageables ne sont pas comptabilisées comme un niveau.

Autres constructions

Les annexes auront une hauteur maximale de 5m au faitage.

Pour les autres constructions, il n'est pas fixé de règle.

Disposition particulière

Exception : Ne sont pas soumis aux règles de hauteur les équipements d'infrastructures lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (pylône EDF, tour de relais de faisceau hertzien, antennes, pylônes de télécommunication...)

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

Sont interdits :

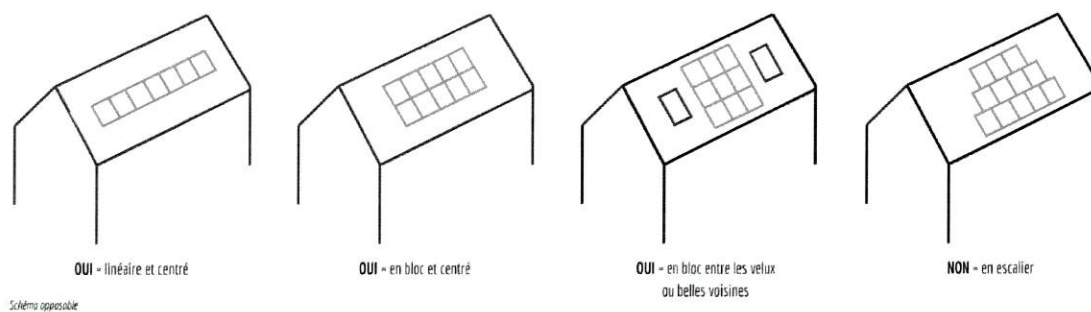
- Les pastiches de styles non adaptés au climat ou au caractère de la région ;
- L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit

- Les imitations de matériaux ;
- Les bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris... réalisés avec des moyens de fortune ;
- L'utilisation de matériaux servant habituellement à la construction de bâtiments provisoires.

Par ailleurs,

- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être masqués par des écrans de verdure et être placés en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques ;
- Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtement.

Les dispositifs liés aux énergies renouvelables seront d'aspects mats et anti-réfléchissant. Ils devront s'intégrer aux éléments architecturaux des constructions et s'implanter de façon uniforme (voir schéma ci-après), sauf contraintes techniques démontrées.



Tous les travaux réalisés sur des constructions, ou ensemble de constructions, identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, doivent être conçus dans le respect de l'architecture originelle dans un objectif de préservation et de mise en valeur :

- des caractéristiques historiques, architecturales ou culturelles ;
- de l'ordonnancement, de la volumétrie et de la cohérence entre les constructions préexistantes ;
- des matériaux. A ce titre, il est notamment interdit de procéder au recouvrement des façades et pignons originels par un matériau d'une autre nature.

Par ailleurs, les travaux qui seraient soumis à des contraintes techniques fortes liées à l'état de la ou des constructions (exemple : désordres irréversibles dans la structure) amenant à une démolition (totale ou partielle) pourront être refusés dès lors qu'ils porteront atteinte, de par leur implantation, leur volumétrie ou le traitement des façades et toitures ; aux caractères culturels, historiques, patrimoniaux ou écologiques des constructions ou sites identifiés. Cette règle s'applique également pour les travaux qui porteront sur une réhabilitation, une rénovation, une extension, ou qui nécessiteront une surélévation d'une construction ou d'un ensemble bâtis identifiés.

Façades

a) Volumétrie

Les constructions nouvelles, les aménagements, les extensions ainsi que les annexes doivent respecter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.

b) Matériaux

Pour les constructions à usage d'habitation :

Par principe, les murs en enduits seront de teintes claires.

Toutefois, les éléments bi-matériaux et/ou associés à des coloris différents sont autorisés, afin de rythmer les façades, sous condition de s'intégrer avec le cadre du bâti existant (sous-bassement, modénature, encadrement de baie...).

Les sous-sols seront recouverts d'un revêtement ou d'un enduit et seront traités en harmonie avec la construction principale.

Les couleurs vives, criardes ou réfléchissantes sont prosrites.

Les matériaux translucides sont autorisés pour les vérandas.

Pour les annexes et extensions :

Les murs des bâtiments doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Pour les bâtiments à usage d'activités ou d'entrepôts :

Les bâtiments doivent respecter l'environnement immédiat et le paysage urbain, dans leur aspect, dans leur volume et dans le choix des matériaux et revêtements utilisés tant en façade sur rue que sur l'ensemble des murs extérieurs.

Pour les bâtiments agricoles :

Les matériaux utilisés pour les bâtiments agricoles devront permettre une bonne intégration paysagère. Les couleurs des matériaux doivent être choisies dans des teintes foncées.

Toitures

a) Forme

Les pentes de toiture ne sont pas réglementées. Elles devront toutefois s'intégrer au tissu urbain environnant.

b) Couleurs et matériaux

Pour les constructions principales avec pente

En couverture, en cas d'installation de tuiles, ces dernières devront être de teinte rouge orangé. Les combles habitables seront de préférence éclairés par des baies percées dans les pignons ou par des lucarnes de dimensions et de formes traditionnelles dans la région.

Pour les annexes et extensions à faible pente

La toiture des annexes et extensions à créer devra être en harmonie avec la construction principale.

Les matériaux translucides sont autorisés pour les vérandas, serres, pergolas.

Pour les bâtiments agricoles

Le matériau de couverture sera de préférence de teinte foncée.

Les couleurs et matériaux des bâtiments publics ne sont pas réglementés.

ARTICLE N 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

I - Espaces boisés classés et espaces verts protégés

1 - Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurés au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2 - Espaces verts protégés

Dans les espaces verts protégés figurés au plan, tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé. Ces plantations devront faire l'objet d'un traitement paysager.

II - Plantations

Les surfaces libres de toute construction ou dépôt, y compris les aires de stationnement doivent être obligatoirement plantées ou traitées en espaces verts plantés, constituées de préférence d'essences locales.

Les citernes visibles depuis la voie de desserte doivent être ceinturées d'un écran de verdure constitué d'arbres, d'arbustes ou de haies de préférence constituées d'essences locales.

Pour la constitution des haies vives visées à l'article U11, l'usage d'essences locales est préconisé.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Suppression depuis la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite « Loi Alur ».

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NH

Il s'agit d'une zone naturelle identifiant l'habitat isolé existant sur le territoire et dont le développement doit rester mesuré.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE NH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux définis à l'article 2.

ARTICLE NH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans le secteur NH, seules les occupations et utilisations du sol ci-après sont autorisées :

1. La reconstruction des constructions détruites après sinistre sous réserve que les nouvelles constructions ne dépassent pas 1,2 fois la SHON du bâtiment détruit ;
2. Les annexes des constructions à usage d'habitation existantes situées sur la même unité foncière que la construction principale dans une limite de 30m²;
3. L'extension des constructions existantes sous réserve que l'extension ne représente pas plus de 0,2 fois la SHON de la construction existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme ;
4. Le changement de destination des bâtiments existants (habitation, bureaux, artisanat) dans la mesure où il n'y a pas incompatibilité avec la vocation de la zone.

Par ailleurs :

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine identifié au plan de zonage au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme sont subordonnés à la délivrance d'une autorisation préalable conformément au code de l'urbanisme.

Ces travaux ne seront autorisés que :

- si l'élément de patrimoine est déplacé et recréé à l'identique en vue de sa mise en valeur ;
- si les travaux visent à une mise en valeur du patrimoine ;
- si l'élément de patrimoine présente un péril imminent.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE NH 3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I - Accès

Définition :

L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès seront soumis à l'avis du gestionnaire de la voirie sur laquelle ils débouchent.

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

L'aménagement des accès doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la circulation. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre.

II - Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

ARTICLE NH 4 - DESSERTE EN EAU, ASSAINISSEMENT ET ELECTRICITE

DESSERTE EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques satisfaisantes.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

En présence d'un réseau d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité avant sa mise en place.

Ces dispositifs non collectifs devront être conçus de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

Ces dispositifs d'assainissement devront être conformes à l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 et aux annexes sanitaires (notamment à la carte d'aptitude des sols, si elle existe).

Eaux résiduaires liées aux activités

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

Eaux résiduaires agricoles

Les effluents agricoles (purin, lisier...) devront faire l'objet d'un traitement spécifique ; en aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le collecteur spécifique.

Toutefois, un traitement alternatif peut être mis en œuvre dans certains cas.

En absence de ce réseau, les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise, à sa charge exclusive, les aménagements permettant le libre écoulement de ces eaux, dans le respect du droit des tiers et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

Quand la nature du sol le permet, la gestion des eaux pluviales par infiltration à la parcelle est recommandée.

La mise en place de systèmes de récupération et d'exploitation des eaux de pluie (pour une utilisation extérieure, domestique, sanitaire...) à destination des particuliers, professionnels ou collectivités doit être favorisée et développée.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE ET DE TELEPHONIE

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. En cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

ARTICLE NH 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la reconstruction après sinistre, à l'extension et à la réhabilitation des constructions existantes implantées en deçà de la marge de recul fixée par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée de desserte.

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

Principe général :

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement de tout bâtiment doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq 2L$).

Cette marge d'isolement ne peut être inférieure à 3 mètres.

L'ensemble de ces dispositions ne font pas obstacle à la reconstruction après sinistre, à l'extension et à la réhabilitation des constructions existantes implantées en deçà des marges d'isolement fixées.

La construction d'annexes n'est autorisée qu'au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou de la limite de la voie privée de desserte.

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

Non réglementé.

ARTICLE NH 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30% de la surface de l'unité foncière.

ARTICLE NH 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Principe

Constructions à usage d'habitation

Les constructions à usage d'habitation ne devront pas comporter plus de 2 niveaux habitables, la hauteur du bâtiment est calculée à partir du terrain naturel.

Les sous-sols en dessous du TN ne sont donc pas comptabilisés. Ces derniers sont interdits en axe de ruissellement ou zones soumises aux inondations.

Les toitures à faible pente (30° maximum) non aménagées et non aménageables ne sont pas comptabilisées comme un niveau.

Autres constructions

Les annexes auront une hauteur maximale de 5m au faitage.
Pour les autres constructions, il n'est pas fixé de règle.

Disposition particulière

Exception : Ne sont pas soumis aux règles de hauteur les équipements d'infrastructures lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (pylône EDF, tour de relais de faisceau hertzien, antennes, pylônes de télécommunication...)

ARTICLE NH 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

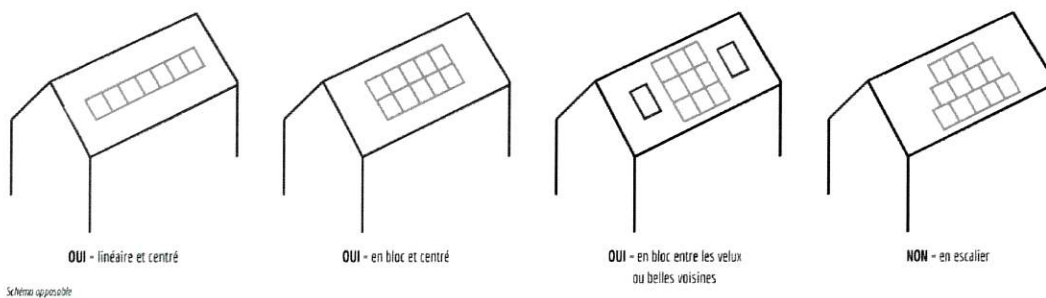
Sont interdits :

- Les pastiches de styles non adaptés au climat ou au caractère de la région ;
- L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit
- Les imitations de matériaux ;
- Les bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris... réalisés avec des moyens de fortune ;
- L'utilisation de matériaux servant habituellement à la construction de bâtiments provisoires.

Par ailleurs,

- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être masqués par des écrans de verdure et être placés en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques ;
- Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtement.

Les dispositifs liés aux énergies renouvelables seront d'aspects mats et anti-réfléchissant. Ils devront s'intégrer aux éléments architecturaux des constructions et s'implanter de façon uniforme (voir schéma ci-après), sauf contraintes techniques démontrées.



Tous les travaux réalisés sur des constructions, ou ensemble de constructions, identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, doivent être conçus dans le respect de l'architecture originelle dans un objectif de préservation et de mise en valeur :

- des caractéristiques historiques, architecturales ou culturelles ;
- de l'ordonnancement, de la volumétrie et de la cohérence entre les constructions préexistantes ;
- des matériaux. A ce titre, il est notamment interdit de procéder au recouvrement des façades et pignons originaux par un matériau d'une autre nature.

Par ailleurs, les travaux qui seraient soumis à des contraintes techniques fortes liées à l'état de la ou des constructions (exemple : désordres irréversibles dans la structure) amenant à une démolition (totale ou partielle) pourront être refusés dès lors qu'ils porteront atteinte, de par leur implantation, leur volumétrie ou le traitement des façades et toitures ; aux caractères culturels, historiques, patrimoniaux ou écologiques des constructions ou sites identifiés. Cette règle s'applique également pour les travaux qui porteront sur une réhabilitation, une rénovation, une extension, ou qui nécessiteront une surélévation d'une construction ou d'un ensemble bâtis identifiés.

Façades

a) Volumétrie

Les constructions nouvelles, les aménagements, les extensions ainsi que les annexes doivent respecter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.

b) Matériaux

Pour les constructions à usage d'habitation :

Par principe, les murs en enduits seront de teintes claires.

Toutefois, les éléments bi-matériaux et/ou associés à des coloris différents sont autorisés, afin de rythmer les façades, sous condition de s'intégrer avec le cadre du bâti existant (sous-bassement, modénature, encadrement de baie...).

Les sous-sols seront recouverts d'un revêtement ou d'un enduit et seront traités en harmonie avec la construction principale.

Les couleurs vives, criardes ou réfléchissantes sont proscrites.

Les matériaux translucides sont autorisés pour les vérandas.

Pour les annexes et extensions :

Les murs des bâtiments doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Pour les bâtiments à usage d'activités ou d'entrepôts :

Les bâtiments doivent respecter l'environnement immédiat et le paysage urbain, dans leur aspect, dans leur volume et dans le choix des matériaux et revêtements utilisés tant en façade sur rue que sur l'ensemble des murs extérieurs.

Pour les bâtiments agricoles :

Les matériaux utilisés pour les bâtiments agricoles devront permettre une bonne intégration paysagère. Les couleurs des matériaux doivent être choisies dans des teintes foncées.

Toitures

a) Forme

Les pentes de toiture ne sont pas réglementées. Elles devront toutefois s'intégrer au tissu urbain environnant.

b) Couleurs et matériaux

Pour les constructions principales avec pente

En couverture, en cas d'installation de tuiles, ces dernières devront être de teinte rouge orangé. Les combles habitables seront de préférence éclairés par des baies percées dans les pignons ou par des lucarnes de dimensions et de formes traditionnelles dans la région.

Pour les annexes et extensions à faible pente

La toiture des annexes et extensions à créer devra être en harmonie avec la construction principale.

Les matériaux translucides sont autorisés pour les vérandas, serres, pergolas.

Pour les bâtiments agricoles

Le matériau de couverture sera de préférence de teinte foncée.

Les couleurs et matériaux des bâtiments publics ne sont pas réglementés.

Clôtures

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

A l'alignement des voies, les clôtures seront de préférence constituées par des haies vives, grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie, comportant ou non un mur bahut.

Les murs en silex existants devront dans la mesure du possible être conservés et consolidés si nécessaire.

Entre propriétés, les clôtures seront de préférence constituées de haies vives. La hauteur des haies ne pourra excéder 2,60 mètres.

Tant à l'alignement des voies qu'entre propriétés, les clôtures pleines ne peuvent être autorisées que lorsque sur la parcelle elle-même ou sur les parcelles riveraines, la nature de l'occupation du sol ou le caractère des constructions l'exige, pour des raisons de sécurité publique notamment.

ARTICLE NH 12 - AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors du domaine public.

Il est exigé deux places de stationnements par logement hormis pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

ARTICLE NH 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

I - Espaces boisés classés et espaces verts protégés

1 - Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurés au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2 - Espaces verts protégés

Dans les espaces verts protégés figurés au plan, tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé. Ces plantations devront faire l'objet d'un traitement paysager.

II - Plantations

Les surfaces libres de toute construction ou dépôt, y compris les aires de stationnement doivent être obligatoirement plantées ou traitées en espaces verts plantés, constituées de préférence d'essences locales.

Les citernes visibles depuis la voie de desserte doivent être ceinturées d'un écran de verdure constitué d'arbres, d'arbustes ou de haies de préférence constituées d'essences locales. Pour la constitution des haies vives visées à l'article U11, l'usage d'essences locales est préconisé.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE NH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Suppression depuis la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite « Loi Alur ».

ANNEXES

LEXIQUE

- Accès

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte.

- Alignement

L'alignement est la limite entre le domaine public et le domaine privé.

- Annexe

Construction isolée ou accolée au corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur un même tènement, un complément fonctionnel à ce bâtiment. La notion d'annexe est de savoir si elle fait corps ou non avec le bâtiment principal. Ainsi un garage, un cellier, une chaufferie accolée et ayant un accès direct au bâtiment ne constitue pas des annexes mais des extensions. En revanche, un bâtiment relié par un simple auvent ou un porche peut être considéré comme une annexe.

- Bardage

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

- Changement de destination

Modification de l'affectation d'un bâtiment ou d'un terrain.

- Chaussée

Partie médiane de la voie, utilisée pour la circulation automobile.

- Clôture

Barrière, construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment.

- Coefficient d'emprise au sol (CES)

Il exprime le rapport entre l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain. Il peut donc limiter les possibilités d'utilisation du sol par les constructions.

- Comble

Volume compris entre le plancher haut du dernier niveau et la toiture du bâtiment.

- Construction principale

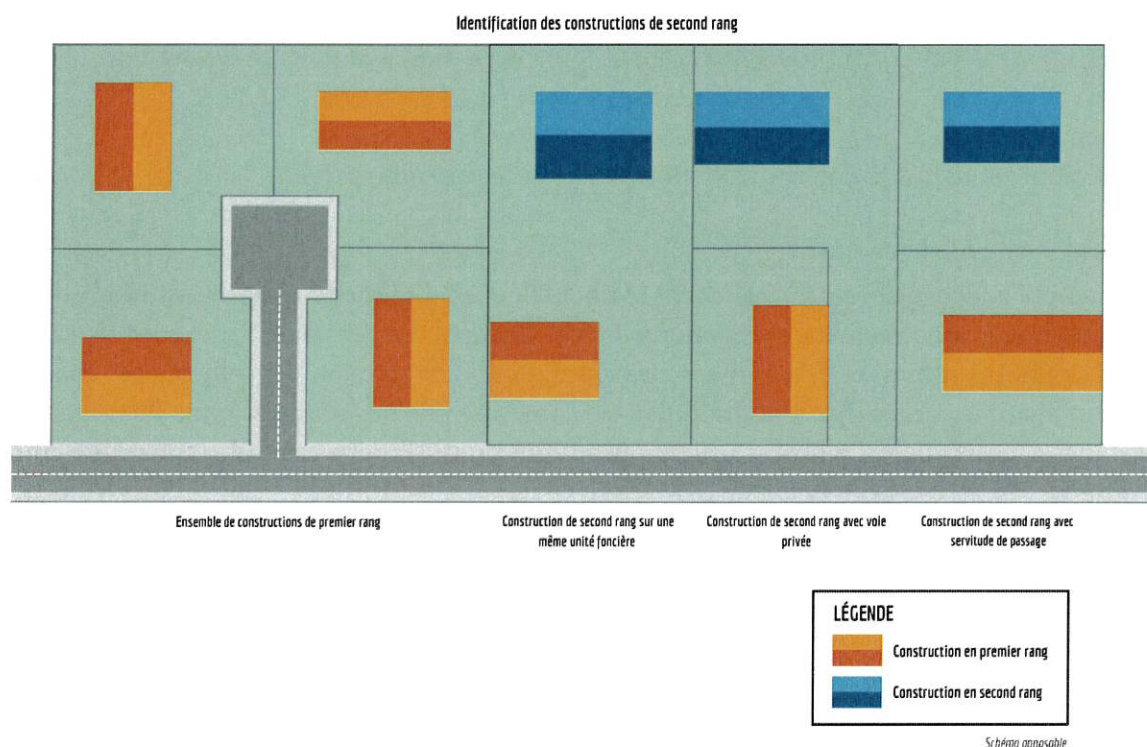
Le bâtiment représentant en général, le volume le plus important sur une propriété et en abritant la ou les fonction(s) principale(s). Une unité foncière peut comprendre plusieurs constructions principales.

- Construction principale de premier rang

Implantée au plus proche de la voirie ou de l'emprise publique ou privée.

- Construction principale de second rang

Favorise la densification urbaine en permettant la réalisation d'une nouvelle construction principale, à l'arrière de la construction principale préexistante, située en premier rang.



- Contigu

Qui touche à une limite, qui est accolé à une limite.

- Dent creuse

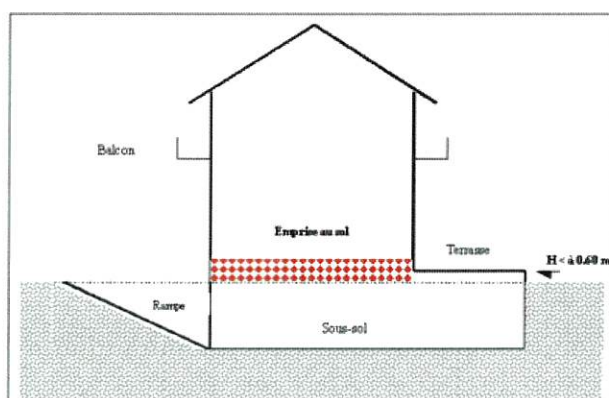
Parcelle non bâtie située entre deux parcelles bâties ayant façade sur rue.

- Egout du toit

Limite basse d'un pan de toiture.

- Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des débords de toiture, des balcons, oriel, et des parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 0.60 m au dessus du sol naturel avant travaux.



- Emprise publique

Espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). Constituent ainsi des emprises publiques les voies ferrées, les lignes de métro et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les bâtiments universitaires et leurs dépendances, les enceintes pénitenciaires...

- Equipement d'intérêt collectif

Etablissement public dont la vocation est d'assurer une mission de service public et d'accueillir le public dans des conditions de sécurité, de desserte, d'accessibilité et d'hygiène conformes aux réglementations en vigueur et adaptées aux types d'activités exercées.

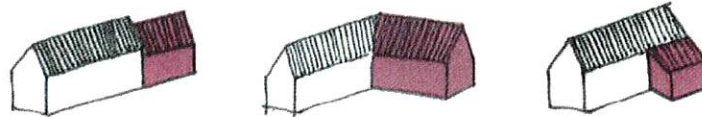
- Espace boisé classé

Bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies et plantations d'alignement comme à conserver, à protéger ou à créer. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout autre mode d'occupation du sol.

- Extension

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

Extensions



- Faîtage

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées. Le faîtage constitue la ligne de pantage des eaux pluviales.

- Front à rue

Limite de la parcelle contiguë à la voie publique.

- Limite d'emprise publique et de voie

Ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie privée, un emplacement réservé pour une voie ou pour une place.

- Limite latérale

Segment de droite de séparation de terrains dont l'une des extrémités est située sur la limite d'emprise publique ou de voie.

- Limite séparative

Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriété privées.

- Lucarnes :

Ensemble particulier d'une toiture permettant de réaliser une ouverture verticale, créant une vue directe.

- Marge de recul

La marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée.

- Mur pignon

Mur extérieur réunissant les murs de façades.

- Prospect

Rapport entre la hauteur de la construction et sa distance horizontale vis-à-vis d'une limite.

- Surface de plancher

La surface de plancher correspond à l'ensemble des surfaces de chaque niveau clos et couverts des constructions, comprises sous une hauteur de plafond supérieur à 1,80m. Elle est calculée à partir du nu intérieur des façades.

La surface de plancher s'obtient après déduction des surfaces suivantes :

- Surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Vides et trémies (espaces sous escaliers et ascenseurs) ;
- Surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieur ou égale à 1,80 m ;
- Surfaces de plancher aménagées pour le stationnement des véhicules motorisés ou non (y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres) ;
- Surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial (par exemple, combles avec encombrement de la charpente importante ou un plancher qui ne peut pas supporter de charges) ;
- L'épaisseur des matériaux isolants.

- Unité foncière

Parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire, à un même groupe de copropriétaires ou à une indivision.

- Voie

La notion de voie s'apprécie au regard des deux critères suivants :

- la voie doit desservir plusieurs propriétés ou parcelles ou constructions principales (au minimum deux) et en ce sens permettre la circulation des personnes et des véhicules, même si cette voie est une impasse ;
- la voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation automobile, en ce sens qu'elle a vocation à être ouverte à la circulation générale même si la circulation automobile y est réglementée.

En conséquence, n'est pas considéré comme voie, le cheminement qui est soit partie intégrante de l'unité foncière, soit correspondant à une servitude de passage sur fonds voisins, et qui permet la desserte automobile d'une construction principale située en arrière plan, c'est à dire à l'arrière des construction ou parcelles riveraines de la voie publique ou privée de desserte.

- Voie privée

Voie ouverte à la circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

062-200069029-20250527-2025-175-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 28/05/2025
Publication : 28/05/2025