



Département de Haute-Marne
Commune de JONCHERY

Pièce 4 : Règlement



Plan Local d'Urbanisme

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire en date du 05 juillet 2018 approuvant le projet arrêté du Plan Local d'Urbanisme de la commune de JONCHERY.

La présidente de l'Agglomération de CHAUMONT,

Christine GUILLEMY



Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme
11 Rue Pargeas 10000 TROYES Tél : 03 25 73 39 10 Fax : 03 25 73 37 53
cdhu.10@wanadoo.fr

SOMMAIRE

<i>Titre 1 : DISPOSITIONS GENERALES</i>	3
<i>Titre 2 : ZONES URBAINES</i>	6
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U	6
SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	6
SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	8
SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	16
<i>Titre 3 : ZONES AGRICOLES</i>	17
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	17
SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	17
SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	19
SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	26
<i>Titre 4 : ZONES NATURELLES</i>	27
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	27
SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	27
SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	29
SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	37
<i>Titre 5 : LEXIQUE</i>	38

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

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

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES LEGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

1 – Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R 111.1 à R 111.24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles énoncés au 2° ci-dessous qui restent applicables.

2 – Restent applicables les dispositions suivantes du Code de l'Urbanisme.

- Article R 111.2 relatif à la salubrité et à la sécurité publique
- Article R 111.4 relatif à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique
- Article R 111.26 relatif au respect des préoccupations d'environnement
- Article R 111.27 relatif à la protection des sites naturels ou urbains.

3 – S'ajoutent ou se substituent aux règles du plan local d'urbanisme, les prescriptions découlant de législations spécifiques instituant une limitation administrative au droit de propriété. Elles sont reportées à titre indicatif sur le document graphique dit « plan des servitudes ».

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines « U », en zones agricoles « A » et en zones naturelles ou forestières « N ».

1 – LA ZONE URBAINE auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II sont les suivantes :

La zone U correspond à la partie agglomérée de la commune : les villages de Jonchery, Laharmand et Sarcicourt. Elle comprend un bâti ancien au sein duquel se sont édifiées de nombreuses constructions récentes, parfois organisées sous la forme d'opérations d'aménagement. Elle est affectée essentiellement à l'habitat mais aussi aux services, commerces et activités.

L'ensemble présente une certaine harmonie et une qualité qui devra être maintenue.

Deux secteurs urbains ont été identifiés :

- Ua : tissu urbain ancien dense, de type ferme-bloc dominant, perpétuant un ordre continu
- Ub : tissu urbain ancien de type villa bourgeoise et de typologie d'habitat récent (implantations en cœur de parcelle)

2 – LES ZONES AGRICOLES auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV sont les suivantes :

A - La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend trois sous secteurs :

- A1 qui correspond à l'ancien restaurant de la route de Chaumont.
- Ap lié à la protection des paysages en zone agricole.
- Anc où toute construction est interdite et qui correspond au potentiel d'extension de la commune à très long terme en matière d'activités (zone du Grand Chaumont) et d'habitat.

3 – LES ZONES NATURELLES OU FORESTIERES auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V sont les suivantes :

N - La zone N est une zone naturelle à protéger en raison de l'intérêt paysager, environnemental ou des risques naturels ou des nuisances qui la caractérisent.

Nzh : secteur naturel concerné par la présence de zones humides

Nj : ensemble de jardins à vocation potagère ou d'agrément

Np : secteur identifié secteur naturel identifié comme « patrimonial » étant donné qu'il recouvre les ZNIEFF et réservoirs de biodiversité présents sur la commune

Nca : secteur naturel correspondant à la carrière

Nh : secteur naturel à vocation d'habitat

Le caractère et la vocation de chaque zone sont définis en tête du chapitre qui lui correspond. Chaque zone comporte un corps de règles en 3 sections et 16 articles.

SECTION 1 – Nature de l'Occupation du Sol

Article 1 – Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits.

Article 2 – Types d'occupation et d'utilisation du sol soumis à conditions particulières.

SECTION 2 – Conditions de l'Occupation du Sol

Article 3 : accès et voirie.

Article 4 : Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité,...).

Article 5 : Caractéristiques des terrains.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Articles 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Article 9 : Emprise au sol des constructions.

Article 10 : Hauteur des constructions.

Article 11 : Aspect extérieur.

Article 12 : stationnement.

Article 13 : Espaces libres – plantations – espaces boisés.

SECTION 3 : Possibilité maximale d'Occupation du Sol

Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol.

Article 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux et aménagements en matière de performances énergétiques

Article 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (articles 3 à 13) peuvent être accordées par l'autorité compétente.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui n'ont pas d'effet sur la règle ou qui n'ont pas pour objet d'aggraver la non-conformité à celle-ci.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

CARACTERE DE LA ZONE

La zone U correspond à la partie agglomérée de la commune : les villages de Jonchery, Laharmand et Sarcicourt. Elle comprend un bâti ancien au sein duquel se sont édifiées de nombreuses constructions récentes, parfois organisées sous la forme d'opérations d'aménagement. Elle est affectée essentiellement à l'habitat mais aussi aux services, commerces et activités.

L'ensemble présente une certaine harmonie et une qualité qui devra être maintenue.

Deux secteurs urbains ont été identifiés :

- Ua : tissu urbain ancien dense, de type ferme-bloc dominant, perpétuant un ordre continu
- Ub : tissu urbain ancien de type villa bourgeoise et de typologie d'habitat récent (implantations en cœur de parcelle)

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

U-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

Sont interdits:

- 1 -Les nouveaux bâtiments agricoles
- 2 -Les activités économiques qui engendrent des nuisances ou des pollutions les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- 3 - Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles mentionnées à l'article U - 2
- 4 -Les dépôts (de plus 3 mois) à l'exception de ceux mentionnés à l'article U-2.
- 5 -L'ouverture et l'exploitation de toute carrière-
- 6 -Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 7 - Les résidences mobiles telles que définies à l'article R.421-23 j du Code de l'Urbanisme.

8 -Le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois, à l'exception du stationnement d'une caravane isolée (garage mort) sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

9 -Les affouillements et les exhaussements de terrain non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

10 -Dans les « parcs et fonds de jardins » protégés au titre du L.151-23 du CU identifiés au plan de zonage sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que:

- les piscines et bassins
- le système d'assainissement individuel ou semi-collectif
- les dépendances, constructions à vocation de loisirs (abris de jardins, garage, abris, remise, pool house, abris à animaux...) dans la limite de 40 m² d'emprise au sol cumulée par unité foncière
- les extensions de constructions existantes (dans la limite de 40 m² d'emprise au sol supplémentaire. Base prise à la date d'approbation du présent PLU)

11 – la démolition des éléments identifiés au titre de l'article L151-19 du CU est interdite.

U-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis aux conditions suivantes:

1 – Les installations classées (soumises à déclaration ou à autorisation) ainsi que les constructions et installations concernant les aménagements et extensions d'activités industrielles non classées existantes doivent être compatibles avec la tranquillité du voisinage et le caractère résidentiel de la zone et ne doivent pas entraîner d'aggravation des risques et nuisances.

2 -Les dépôts à l'air libre (de plus 3 mois) de déchets, carcasses non organique, ferrailles, matériaux... s'ils sont liés à une activité autorisée, dès lors qu'ils sont imperceptibles depuis l'espace public ou rendu imperceptibles conformément à l'article U-13.

3 -La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre, initialement non conformes aux dispositions de l'article 1 conformément aux dispositions de l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme, dès l'instant où leur reconstruction n'est pas de nature à remettre en cause le caractère général de la zone U.

5 -Les constructions et les installations non conformes aux dispositions de la section II ci-avant si elles concourent aux infrastructures et équipements des services publics ou d'intérêt collectif

SECTION II CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

U-3 ACCES ET VOIRIE

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

1 -Les voies doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire les règles minimales de desserte (desserte contre l'incendie, protection civile, sécurité publique, collecte des ordures ménagères, etc...).

2 -Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
Le cheminement piéton doit toujours être assuré.

3 -- Les voies en impasse, publiques ou privées, sont à éviter ; toutefois si elles sont nécessaires ces dernières devront être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules (sécurité civile, collecte ordures ménagères,...) de faire demi-tour.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

U-4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 -L'alimentation en eau et le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation à usage d'habitation, accueillant du public ou occupant du personnel. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

2 -Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Par ailleurs, ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors service dans l'éventualité où les prescriptions du schéma d'assainissement nécessiteraient la mise en place d'un assainissement collectif.

3 -Les eaux pluviales devront être rejetées dans le réseau collectif, quand il existe. Dans le cas contraire, elles seront gérées à la parcelle.

U-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

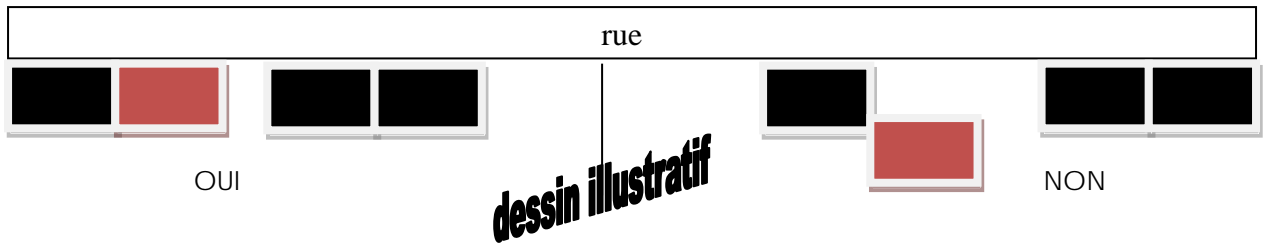
U-6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée soit :

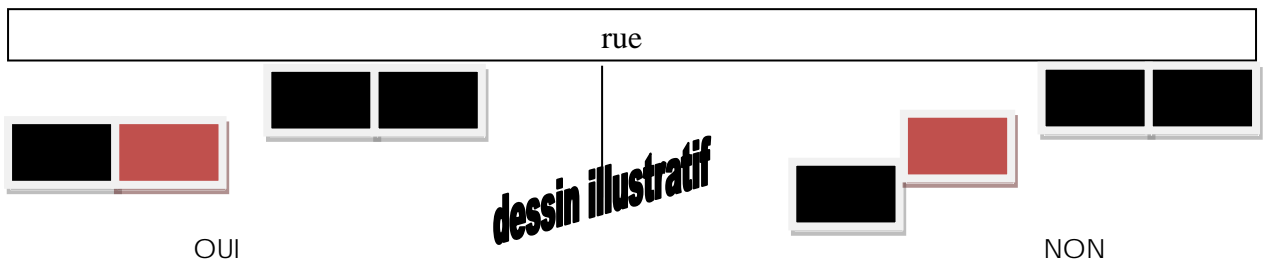
En secteur Ua,

Les constructions principales donnant sur la rue doivent s'implanter soit :

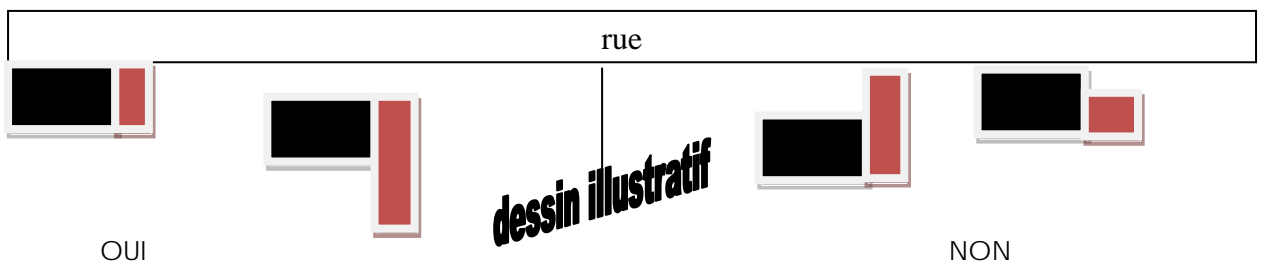
- à l'alignement des voies lorsque les constructions principales voisines le sont.



- à l'alignement d'au moins une construction voisine principale dans le cas ou au moins une des constructions voisines principales ne soit pas à l'alignement de la voie

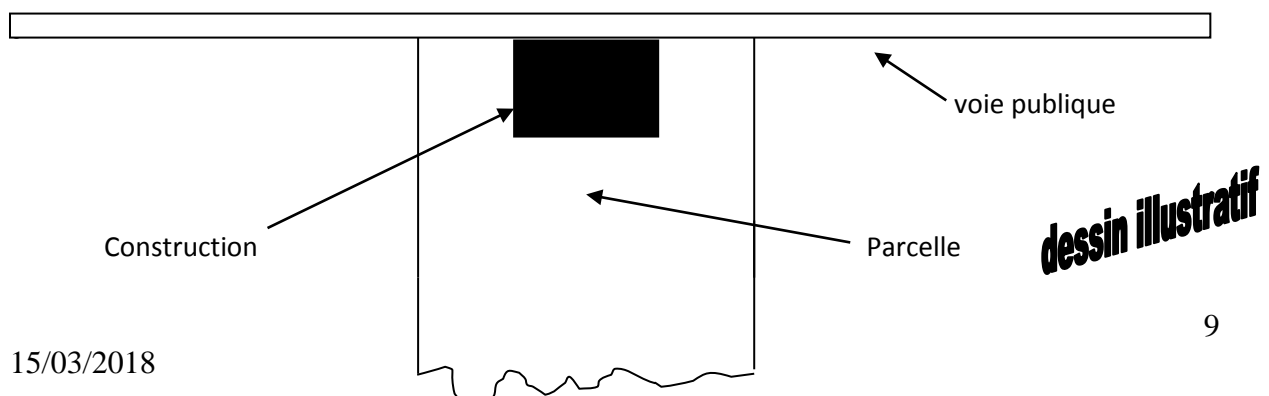


- en prolongement de la façade existante dans le cas d'une extension

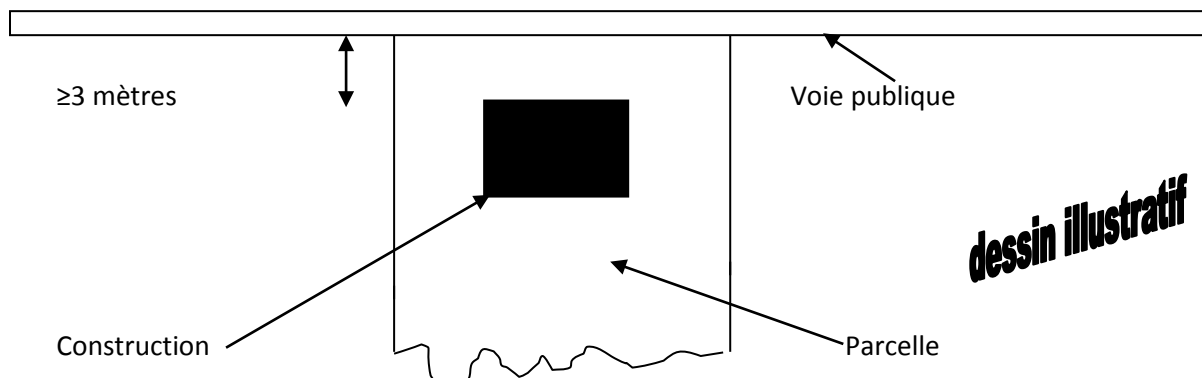


En secteur Ub, soit :

- A l'alignement des voies



- Avec un retrait minimum de 3 mètres.



Lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies (publiques ou privées) ou emprises publiques, les dispositions ci-dessus définies ne seront exigées que par rapport à une seule d'entre elles.

En cas d'implantation à la limite de la voie, des saillies de faible importance (balcons, auvents, escaliers, devanture de magasin, etc...) peuvent être admises, sous réserve de l'application des règlements de voirie.

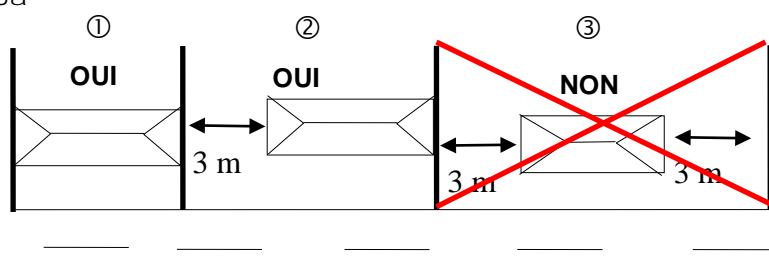
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

U-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Secteur Ua :

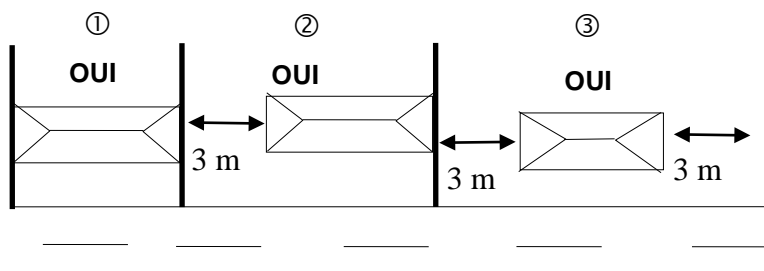
Les constructions doivent s'implanter sur au moins une des deux limites séparatives latérales. En cas de retrait par rapport à la deuxième limite latérale, celui-ci sera au minimum de H/2 (hauteur prise à l'égout du toit) sans être inférieur à 3 m.

En sous secteur Ua

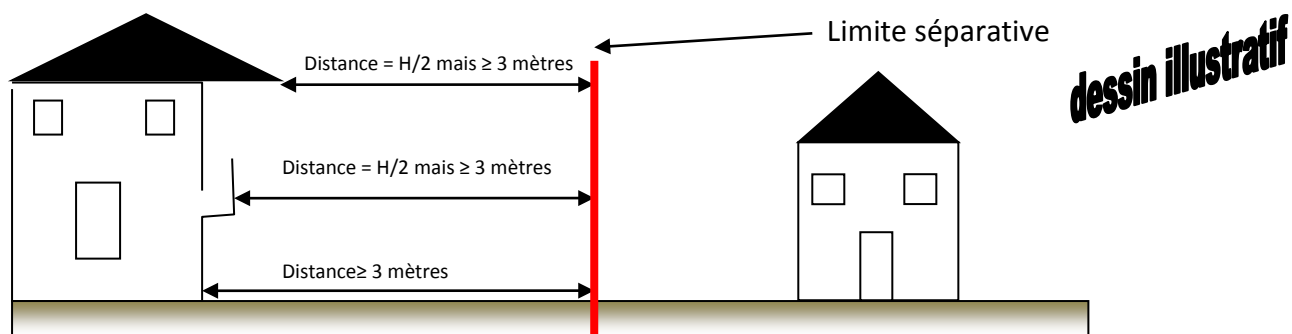


Secteur Ub :

- Soit en ordre continu, d'une limite séparative latérale à l'autre
- soit sur au plus une des limites séparatives de parcelle, en respectant un recul de minimum 3 m par rapport à la limite séparative opposée.
- Soit en respectant un recul minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives



Distance à respecter entre tout point de la construction et la limite séparative en cas de recul



L'extension d'une construction non conforme aux dispositions précédentes est autorisée dans le cas d'un prolongement de celle-ci.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Dans le cas de constructions à vocation d'habitation sur une même propriété, si ces dernières ne sont pas contiguës elles devront respecter une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur prise au faitage principal sans être inférieure à 3 mètres, entre chacune de ces constructions.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

U-9 EMPRISE AU SOL

Non règlementé

U-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée selon le principe exposé dans l'annexe qui en définit les principes, en particulier la détermination du point de référence à prendre en compte.

La hauteur maximum des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. La hauteur maximale autorisée d'une construction ne doit pas excéder :

- 11 mètres au faitage.
- 5 m au faitage pour les constructions annexes isolées (abris de jardin, abris à bois, garages).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements, reconstructions, extensions de bâtiments existants d'une hauteur supérieure dès lors que ces travaux n'ont pas pour effet de surélever lesdits bâtiments.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

U-11 ASPECT EXTERIEUR

Les constructions nouvelles, les extensions ou améliorations de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale notamment en ce qui concerne :

- les volumes
- la morphologie, la couleur, la pente des toits
- le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures
- le traitement et la coloration des façades

Au cas par cas il pourra être dérogé aux règles du présent article dans le cadre d'une création d'architecture contemporaine de qualité proposant une réinterprétation du bâti traditionnel du bourg ou l'introduction de matériaux ou techniques contemporains dès lors que cette création établit un dialogue harmonieux avec le cadre urbain et paysager dans lequel elle s'inscrit.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'installation d'un dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou de tout matériau renouvelable permettant de limiter des émissions de gaz à effet de serre.

Les éléments bâtis répertoriés au titre de l'article 151-19 doivent être entretenus. L'entretien et/ou la restauration doivent être réalisés avec des matériaux similaires aux matériaux originels.

CONSTRUCTIONS A VOCATION D'HABITATION

Forme des toitures

- Les toitures des constructions doivent comporter deux pans minimums ou un jeu de toiture à deux pans avec une pente comprise entre 35° et 45°, à l'exception des annexes et dépendances, laquelle ne peut être cependant inférieure à 15 degrés.
- De plus, les dépendances (vérandas, remises, abris de jardin, garages,...) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal.
- Les annexes peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont implantées en limite séparative
- Les annexes et dépendances peuvent avoir un toit à un seul pan si leur surface de plancher est inférieure à 20 m².
- En UB, les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées
- Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante
- Les fenêtres de toit devront respecter l'ordonnement de la façade en s'alignant sur les baies des étages inférieurs, si ces dernières existent. En cas de plusieurs fenêtres de toit, celles-ci devront être alignées entre elles.
- Les toitures des annexes doivent respecter les prescriptions des schémas ci-dessous :



La reconstruction ou l'aménagement d'une construction existante doit respecter les volumes, les disposition et proportions des ouvertures ainsi que l'ordonnancement de la construction ancienne. Aucune intervention sur les ouvertures (agrandissement ou comblement) ne devra avoir pour effet de bouleverser l'ordonnancement architectural d'un bâtiment (lorsqu'il existe).

Matériaux et couleurs

➤ Façades :

- Les revêtements des façades devront respecter le nuancier communiqué en annexe du présent règlement. L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que les parpaings agglomérés, béton alvéolé, briques creuses... est interdit pour les murs extérieurs des constructions.
- L'utilisation du bardage en bois est autorisée.
- Les tons des menuiseries, huisseries, boiseries, portails et ferronneries devront respecter le nuancier communiqué en annexe du présent règlement
- Les volets roulants seront autorisés si leurs caissons sont invisibles ou s'ils s'inscrivent dans l'ébrasement de la baie sans débord par rapport au plan de la façade. En secteur Ua, les volets à battants seront conservés.
- Sont interdits tous les matériaux similaires en aspect ou en texture à la tôle galvanisée ou ondulée
- L'emploi de la tôle bac-acier est interdit pour les constructions principales à vocation habitation.

- Concernant le bâti ancien, les éléments de décor et de modénature existants (jeux de maçonneries polychromes, chaînages, soubassements, encadrements, corniches...) notamment en pierre de taille devront être le plus possible conservés et laissés apparents.

➤ Couverture :

- Les matériaux de couverture seront d'aspect tuile de ton terre cuite locale (rouge foncé à brun clair) Toutefois, l'ardoise, ou matériaux d'aspect similaires teintés dans la masse, sont autorisés à condition d'être préexistants.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas ou aux constructions présentant des innovations technologiques (ex : énergie solaire) qui pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune

CONSTRUCTIONS A USAGE AGRICOLE

- Les bâtiments agricoles seront traités dans un souci d'intégration au site.
- Les revêtements des façades devront respecter le nuancier communiqué en annexe du présent règlement. L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que les parpaings agglomérés, béton alvéolé, briques creuses... est interdit pour les murs extérieurs des constructions.
- L'utilisation du bardage en bois est autorisée.
- Les couvertures seront de teinte terre cuite (orangé à brun)

AUTRES CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITES

- Les toitures seront à faible pente ou en toitures-terrasses. La différenciation volumétrique des bureaux, des ateliers et des dépôts peut permettre d'améliorer l'impact paysager des bâtiments d'activités. Ainsi la fragmentation d'un volume restant trop important pourra être exigée.
- La teinte naturelle du bardage en bois pourra être maintenue.
- Les revêtements des façades devront respecter le nuancier communiqué en annexe du présent règlement. L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que les parpaings agglomérés, béton alvéolé, briques creuses... est interdit pour les murs extérieurs des constructions.

CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui doivent être conçus de façon à limiter l'effet d'opposition avec le site dans lequel elles s'insèrent. L'examen du projet architectural doit s'effectuer dès le stade de leur localisation.

U-12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées affectées à la circulation publique. La surface minimum à prendre en compte pour un emplacement est de 25 m² y compris les voiries de desserte.

a) En secteur Ua : pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par logement.

En secteur Ub : pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement.

b) pour les constructions à usage de bureaux, commerces et activités : la place réservée au stationnement devra être en rapport avec les besoins de l'activité.

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

Pour tout nouveau projet d'aménagement d'ensemble, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des cycles (motorisés ou non).

En cas d'impossibilité technique (réhabilitation de constructions existantes...) de réaliser la surface totale affectée au stationnement, une dérogation pourra être accordée au cas par cas et des dispositions particulières pourront être imposées.

Pour les logements locatifs financés par une aide de l'Etat, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

U-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 -Les essences locales sont à privilégier.

2 -Le parti d'aménagement doit conduire à la sauvegarde du plus grand nombre d'arbres.

3 -Un écran végétal de tailles adaptées doit être réalisé autour de tout dépôt permanent à l'air libre afin d'assurer sa dissimulation visuelle.

4 - Dans les « parcs et fonds de jardins » protégés au titre du L.151-23° CU identifiés au plan de zonage n°2, la préservation des plantations notamment de type rosacées (famille des fruitiers) est à privilégier.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

U-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

U-15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Les nouvelles constructions à vocation habitation devront respecter les normes en vigueur en matière de performances énergétiques.

U-16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sauf pour les annexes, les nouvelles constructions doivent être équipées de fourreau(x) en attente leur permettant d'être facilement raccordables aux nouvelles technologies de communication lorsque celle-ci seront présentes sur le territoire (fibre optique, adsl...)

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Il comprend un secteur Ap lié à la protection des paysages en zone agricole, un secteur Anc où toute construction est interdite et qui correspond au potentiel d'extension de la commune à très long terme en terme d'activités (zone du Grand Chaumont) et d'habitat, et un secteur Al où seules sont autorisées les activités de dancing bar restaurant..

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

A-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

La démolition des éléments bâtis répertoriés au titre de l'article L151-19 du CU est interdite.

Sont interdits:

En secteur Ap, Al et Anc :

1 - Les constructions, installations, travaux et aménagements, hormis les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article A2.

Dans le reste de la zone A :

1 -Les constructions à vocation d'habitat, à l'exception des constructions mentionnées à l'article A 2

2 -Les dépôts (de plus 3 mois) à l'exception de ceux mentionnés à l'article A-2.

4 -L'ouverture et l'exploitation de toute carrière

5 -Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, hormis ceux liés à une activité agricole préexistante.

6 - Les résidences mobiles telles que définies à l'article R.421-23 j du Code de l'Urbanisme.

7 -Le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois, à l'exception :

- du stationnement d'une caravane isolée (garage mort) sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur,

8 -Les affouillements et les exhaussements de terrain non liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée.

A-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis aux conditions suivantes:

1 - La reconstruction, l'aménagement, d'une construction non autorisée dans la zone à l'application d'une disposition de la section II ci après, s'ils n'aggravent pas la non conformité, et si la construction existante est régulièrement autorisée à la date d'approbation du PLU.

2- L'extension d'une construction a vocation habitat existante dans la limite de 30% plafonnés à 40 m².

2 - Les constructions, installations, travaux et aménagements liés et nécessaires à l'activité agricole.

3 - Les logements nécessaires et directement liés au fonctionnement de l'exploitation.

5 - Les constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements publics ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

6 - En secteur Ap et Anc, seuls sont autorisés les constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements publics ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

7- En AI, seuls sont autorisés les constructions, installations, travaux et aménagements en rapport direct avec les activités de dancing, bar et restaurant, à condition de ne pas engendrer d'emprise au sol supplémentaire.

SECTION II CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

A-3 ACCES ET VOIRIE

Rappel : Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par vote judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

1 -Les voies doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire les règles minimales de desserte (desserte contre l'incendie, protection civile, sécurité publique, collecte des ordures ménagères, etc...).

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

A-4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 -Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation à usage d'habitation, accueillant du public ou occupant du personnel. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

À défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits, source ou forage est admise sous réserve que l'eau soit potable et que le débit soit suffisant.

2 -Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

3 -Les eaux pluviales devront être rejetées dans le réseau collecteur, quand il existe. Dans le cas contraire, elles seront gérées à la parcelle.

A-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

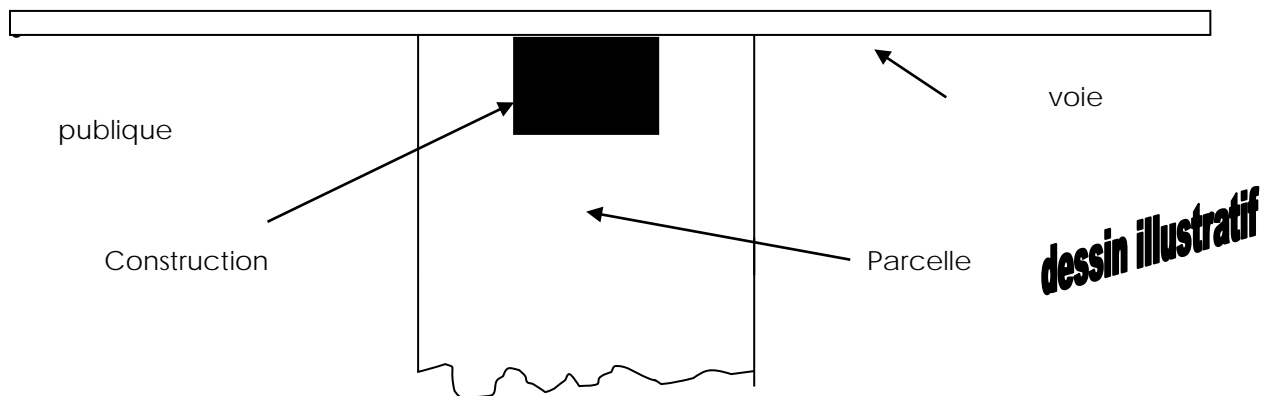
Non réglementé

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

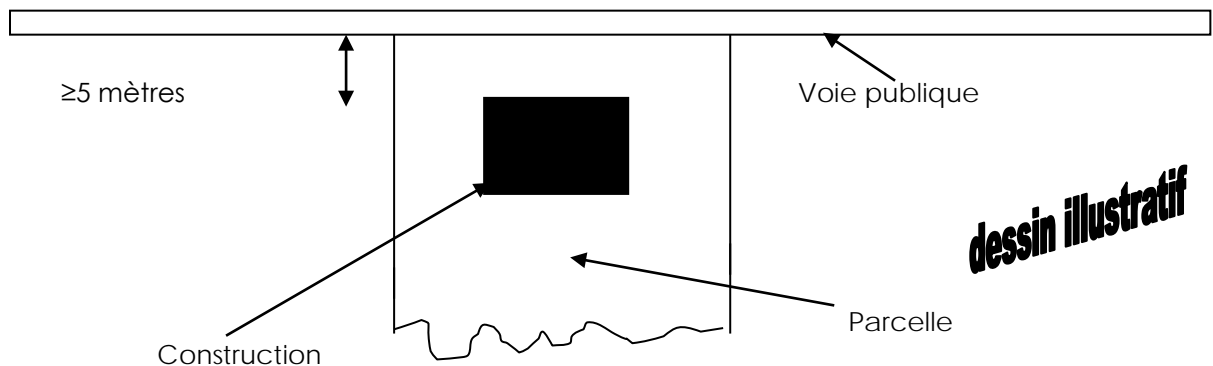
Constructions à usage d'habitation

Les constructions principales peuvent s'implanter soit :

- A l'alignement des voies et emprises publique
- En respectant un recul minimum de 5 m par rapport à la limite d'emprise
- A l'alignement des voies :



- Avec un retrait minimum de 5 mètres:

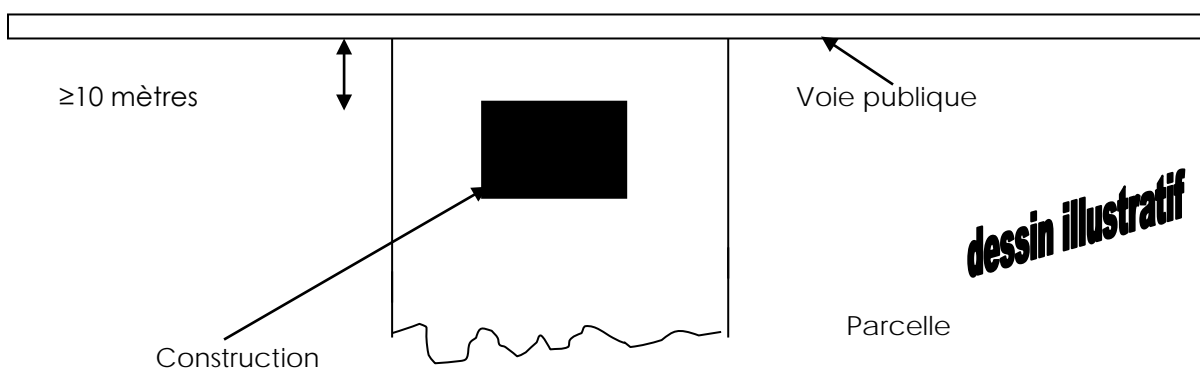


Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.
- Aux annexes et dépendances de moins de 40 m²

Autres constructions :

Les constructions devront être implantées en respectant un retrait minimum de 10 m par rapport aux voies et emprises publiques



Ces règles ne s'appliquent pas :

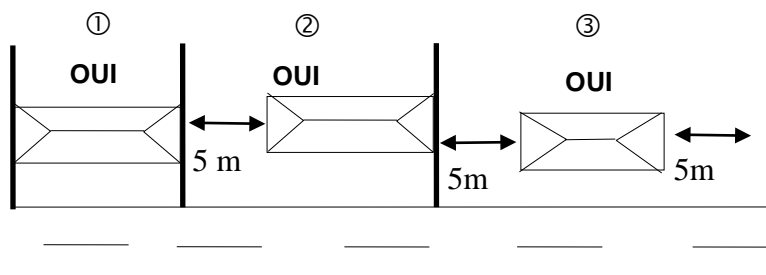
Un recul peut être imposé et déterminé au niveau des carrefours et quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.

Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

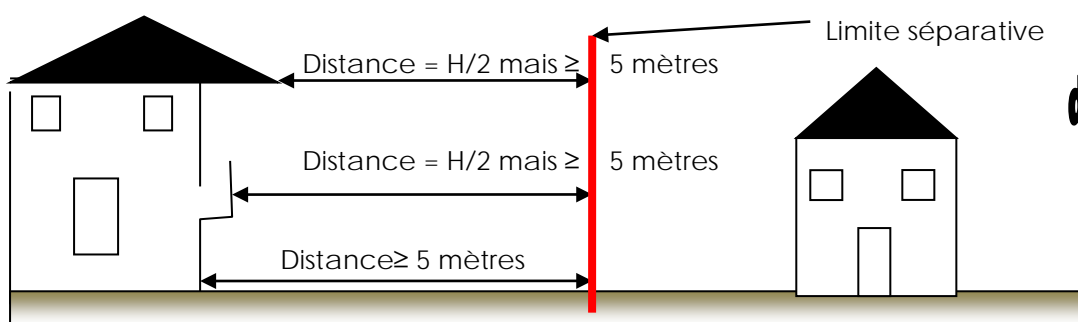
A-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées :

- soit sur au moins une limite séparative
- soit avec un recul tel que tout point de la construction se trouve éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à partir du sol naturel avec un minimum de 5 mètres ($L=H/2$ sans être inférieur à 5 m).



Distance à respecter entre tout point de la construction et la limite séparative en cas de recul



- En limite avec une zone à vocation d'habitat (U) le recul sera porté au moins à la hauteur du bâtiment (Recul = Hauteur)

Ces règles ne s'appliquent pas :

Aux infrastructures techniques et équipements des services publics et d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

Aux silos agricoles pour lesquels le retrait minimum doit être égal à la hauteur hors tout.

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

Non réglementé

A-9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

A-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée selon le principe exposé dans l'annexe qui en définit les principes, en particulier la détermination du point de référence à prendre en compte.
- La hauteur maximum des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Pour les constructions à usage d'habitation :

La hauteur maximum est fixée à :

- 11 m au faitage pour les constructions principales
- 5 m au faitage pour les annexes et dépendances
- Les annexes ne pourront dépasser 3.5 mètre au faitage dans le cas où elles sont érigées en limite séparative
- Les dépendances ne pourront avoir une hauteur supérieure au bâtiment auquel elles s'accolent.

Pour les autres constructions à usage agricole :

- Il n'est pas fixé de côte maximale de hauteur.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

A-11 ASPECT EXTERIEUR

- Les constructions nouvelles, les extensions ou améliorations de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale notamment en ce qui concerne :

- les volumes
- la morphologie, la couleur, la pente des toits
- le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures
- le traitement et la coloration des façades

Au cas par cas il pourra être dérogé aux règles du présent article dans le cadre d'une création d'architecture contemporaine de qualité proposant une réinterprétation du bâti traditionnel du bourg ou l'introduction de matériaux ou techniques contemporains dès lors que cette création établit un dialogue harmonieux avec le cadre urbain et paysager dans lequel elle s'inscrit.

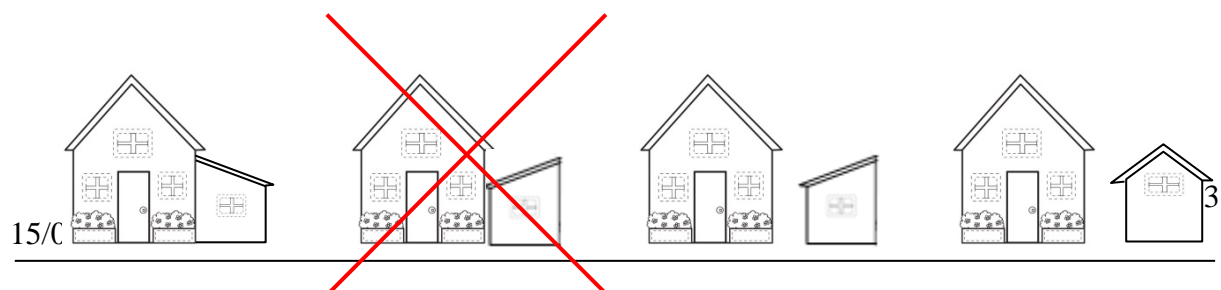
Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'installation d'un dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou de tout matériau renouvelable permettant de limiter des émissions de gaz à effet de serre.

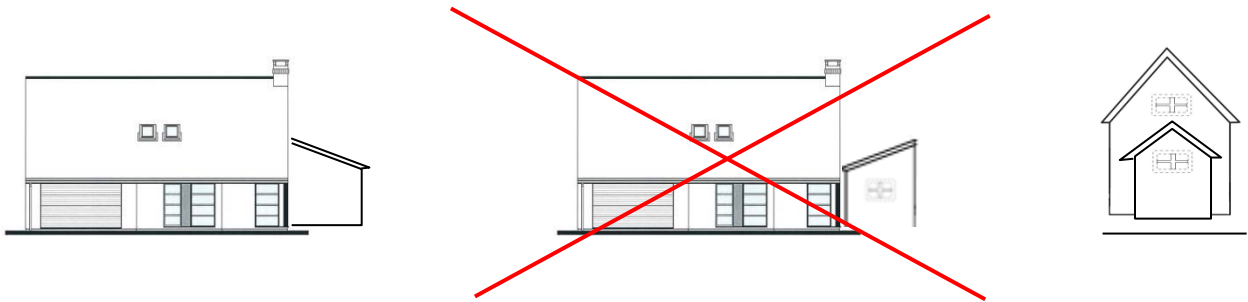
Les éléments bâtis répertoriés au titre de l'article 151-19 doivent être entretenus. L'entretien et/ou la restauration doivent être réalisés avec des matériaux similaires aux matériaux originaux.

CONSTRUCTIONS A VOCATION D'HABITATION

Forme des toitures

- Les toitures des constructions doivent comporter deux pans minimums ou un jeu de toiture à deux pans avec une pente comprise entre 35° et 45°.
- Néanmoins, les dépendances (vérandas, remises, abris de jardin, garages,...) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal.
- Les annexes peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont implantées en limite séparative
- Les annexes et dépendances peuvent avoir un toit à un seul pan si leur surface de plancher est inférieure à 20 m².
- De plus, les toitures terrasses sont autorisées à la condition que celles-ci soient végétalisées
- Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante
- Les toitures des annexes doivent respecter les prescriptions des schémas ci-dessous :





La reconstruction ou l'aménagement d'une construction existante doit respecter les volumes, les disposition et proportions des ouvertures ainsi que l'ordonnancement de la construction ancienne. Aucune intervention sur les ouvertures (agrandissement ou comblement) ne devra avoir pour effet de bouleverser l'ordonnancement architectural d'un bâtiment (lorsqu'il existe).

Des dispositions différentes des règles ci-dessus seront possibles pour les serres, les vérandas ou lorsqu'elles résulteront d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique, l'usage d'énergies renouvelables ou des ressources naturelles et/ou de procédés techniques et dispositifs écologiques.

Matériaux et couleurs

➤ Façades :

- Les revêtements des façades devront respecter le nuancier communiqué en annexe du présent règlement. L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que les parpaings agglomérés, béton alvéolé, briques creuses... est interdit pour les murs extérieurs des constructions.
- L'utilisation du bardage en bois est autorisée.
- Les tons des menuiseries, huisseries, boiseries, portails et ferronneries devront respecter le nuancier communiqué en annexe du présent règlement
- Les volets roulants seront autorisés si leurs caissons sont invisibles ou s'ils s'inscrivent dans l'ébrasement de la baie sans débord par rapport au plan de la façade. En secteur Ua, les volets à battants seront conservés.
- Sont interdits tous les matériaux similaires en aspect ou en texture à la tôle galvanisée ou ondulée
- L'emploi de la tôle bac-acier est interdit pour les constructions principales à vocation habitation.
- Concernant le bâti ancien, les éléments de décor et de modénature existants (jeux de maçonneries polychromes, chaînages, soubassements, encadrements, corniches...) notamment en pierre de taille devront être le plus possible conservés et laissés apparents.

➤ Couverture :

- Les matériaux de couverture seront d'aspect tuile de ton terre cuite locale (rouge foncé à brun clair) Toutefois, l'ardoise, ou matériaux d'aspect similaires teintés dans la masse, sont autorisés à condition d'être préexistants.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas ou aux constructions présentant des innovations technologiques (ex : énergie solaire) qui pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune

CONSTRUCTIONS A USAGE AGRICOLE

- Les bâtiments agricoles seront traités dans un souci d'intégration au site.
- Les revêtements des façades devront respecter le nuancier communiqué en annexe du présent règlement. L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que les parpaings agglomérés, béton alvéolé, briques creuses... est interdit pour les murs extérieurs des constructions.
- L'utilisation du bardage en bois est autorisée.
- Les couvertures seront de teinte terre cuite (orangé à brun)

CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui doivent être conçus de façon à limiter l'effet d'opposition avec le site dans lequel elles s'insèrent. L'examen du projet architectural doit s'effectuer dès le stade de leur localisation.

A-12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Le stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil et du type d'activité exercé.

A-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 -Les essences locales sont à privilégier.

2 -En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus. En cas d'incompatibilité avec le projet, ils pourront être exceptionnellement transplantés sur l'unité foncière, si cela est techniquement possible. Dans le cas contraire, ils seront remplacés par des plantations de valeur équivalente sur l'unité foncière.

5 -Un accompagnement végétal de tailles adaptées doit être réalisé en accompagnement des constructions et installations agricoles et des habitations.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

A-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

A-15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Les nouvelles constructions à vocation habitation devront respecter les normes en vigueur les concernant en matière de performances énergétiques

A-16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sauf pour les annexes et dépendances, les nouvelles constructions doivent être équipées de fourreau(x) en attente leur permettant d'être facilement raccordables aux nouvelles technologies de communication lorsque celle-ci seront présentes sur le territoire (fibre optique, adsl...).

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N est une zone naturelle à protéger en raison de l'intérêt paysager, environnemental ou des risques naturels ou des nuisances qui la caractérisent.

N_{ca} : secteur naturel correspondant à la carrière

N_h : secteur naturel à vocation d'habitat

N_j : secteur naturel à vocation de jardins et de loisirs

N_{zh} : secteur naturel concerné par la présence de zones humides

N_p : secteur identifié secteur naturel identifié comme « patrimonial » étant donné qu'il recouvre la zone Natura 2000 présente sur la commune

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappel

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

N-1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions et installations non mentionnées à l'article N 2
En zone N_{zh}, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

N-2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis aux conditions suivantes:

Dans l'ensemble de la zone N, sauf en zone N_{zh} :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, initialement non conformes aux dispositions de l'article 1 conformément aux dispositions de l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, dès l'instant où leur reconstruction n'est pas de nature à remettre en cause le caractère général de la zone N.
- les abris pour animaux

- Les constructions, installations, travaux et aménagements constituant des équipements publics ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

En secteur Nca :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de la carrière et sa valorisation, dans la limite de 50 m².

En secteur Nj :

- Les constructions, installations, travaux et aménagements à vocation de jardins et de loisirs (abris à bois, abris de chasse, abris de jardin...) ainsi que les annexes, dépendances et extensions d'une habitation existante

En secteur Np :

- Dans ces zones, seuls les abris pour animaux sont autorisés.

En secteur Nzh :

- Tout projet ayant pour objet l'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblai de zone humide, est soumis à autorisation ou à déclaration au titre de la rubrique 3-3-1-0 de l'article R.214-1 du code de l'environnement, en application des articles L.214-1 à L.214- 6 de ce code.

En secteurs Nh :

- Dans ce secteur est autorisée la construction d'un logement d'une superficie maximale de 150 m², à condition que celui-ci soit réservé au propriétaire de la lutherie.
- Dans ce secteur est autorisée la construction d'un atelier d'une superficie maximale de 100m², à condition que celui-ci soit directement lié à l'activité de lutherie.
- Est également autorisé l'adaptation, la réfection et l'extension des constructions existantes

SECTION II CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

N-3 ACCES ET VOIRIE

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

1 -Les voies doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire les règles minimales de desserte (desserte contre l'incendie, protection civile, sécurité publique, collecte des ordures ménagères, etc...).

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

N-4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1 -Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation à usage d'habitation, accueillant du public ou occupant du personnel. Ce branchement doit être exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur.

À défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits, source ou forage est admise sous réserve que l'eau soit potable et que le débit soit suffisant.

2 -Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est obligatoire. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

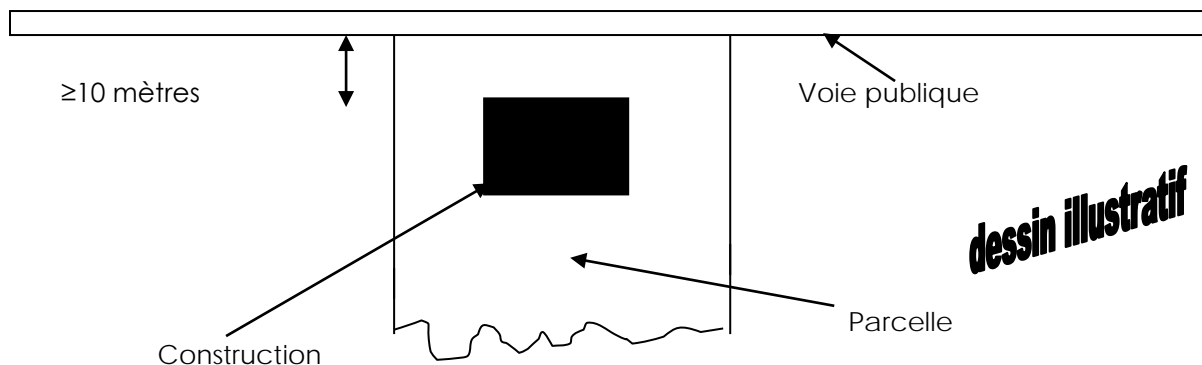
3 -Les eaux pluviales devront être rejetées dans le réseau collecteur, quand il existe. Dans le cas contraire, elles seront gérées à la parcelle.

N-5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

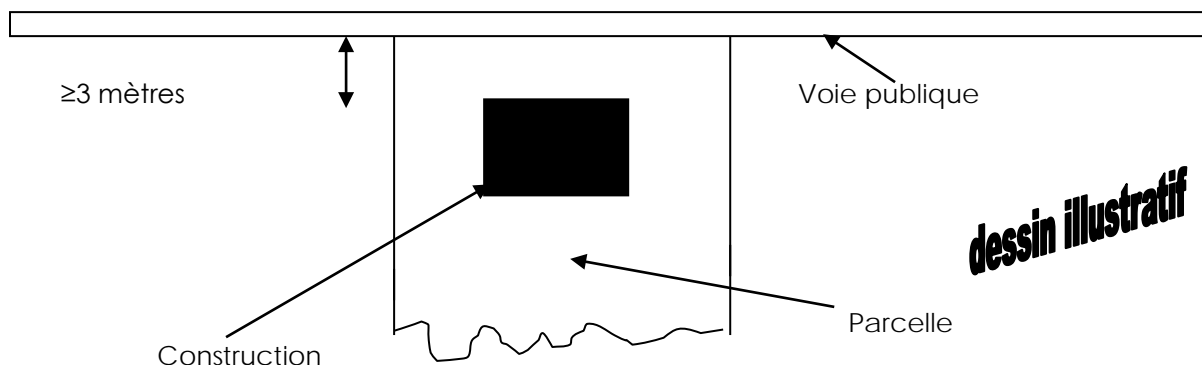
Non réglementé

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

Sauf en Nj et Nh, les constructions doivent s'implanter à une distance d'au moins égale à 10 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques.



En Nj et Nh, les constructions doivent s'implanter à une distance d'au moins égale à 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques.



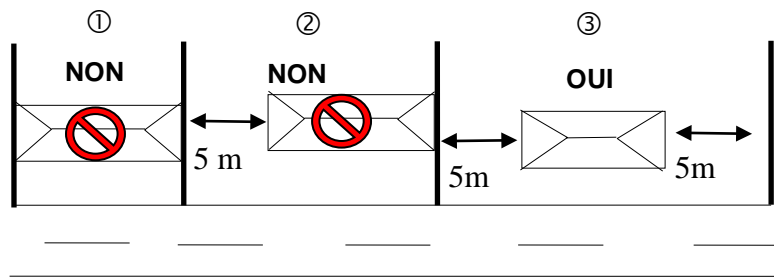
Ces règles ne s'appliquent pas :

Un recul peut être imposé et déterminé au niveau des carrefours et quelle que soit la nature des voies, en fonction de problèmes de visibilité, de sécurité routière ou d'aménagement ultérieur de l'intersection.

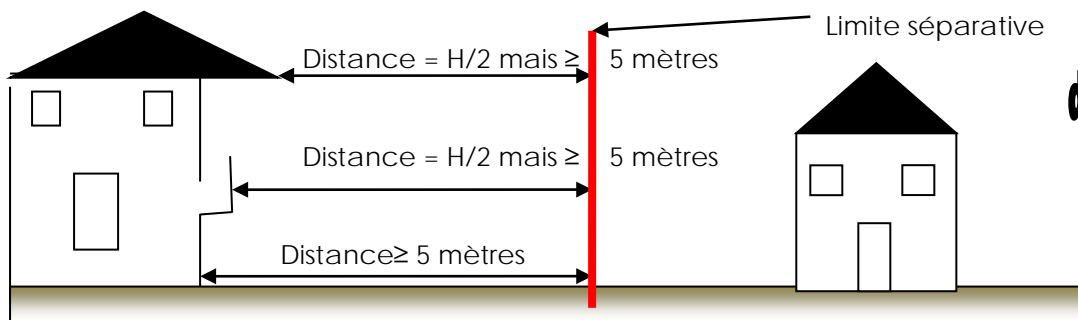
Aux infrastructures techniques et équipements des services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

N-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sauf en Nj, les constructions doivent être implantées avec un recul tel que tout point de la construction se trouve éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à partir du sol naturel avec un minimum de 5 mètres ($L=H/2$ sans être inférieur à 5 m).

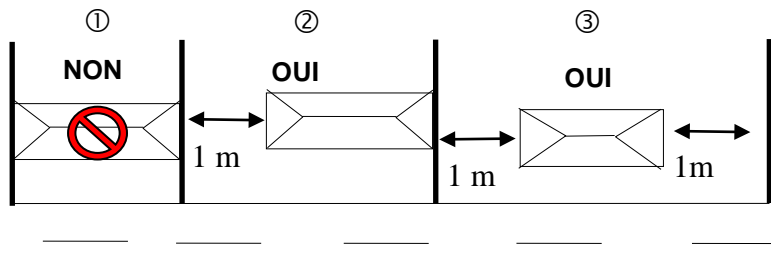


Distance à respecter entre tout point de la construction et la limite séparative en cas de recul



En zone Nj, les constructions doivent être implantées :

- soit sur au moins une limite séparative
- soit avec un recul minimum d'un mètre par rapport aux limites séparatives



Ces règles ne s'appliquent pas :

Aux infrastructures techniques et équipements des services publics et d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre (ex : poste de transformation) lorsque les contraintes liées à ces ouvrages l'exigent.

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

Non réglementé.

N-9 EMPRISE AU SOL

En secteur Nca :

Les constructions ou installations sont autorisées dans la limite de 50 m² d'emprise cumulée par unité foncière.

En secteur Nh :

L'extension des constructions existantes sont autorisées dans la limite de 40 m² de superficie de plancher supplémentaire par rapport à l'emprise totale existant sur l'unité foncière à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

En secteur Nj :

Les constructions autorisées ne peuvent dépasser 10 m² de superficie de plancher par unité foncière. Toutefois, lorsqu'elles sont rattachées à une habitation existante, les constructions autorisées peuvent atteindre un maximum de 40 m² de superficie de plancher par unité foncière.

L'extension des constructions existantes est autorisée à conditions que les superficies de plancher cumulées ne dépassent pas 10 m² par unité foncière. Toutefois, lorsqu'elles sont rattachées à une habitation existante, les extensions des constructions existantes peuvent atteindre un maximum de 40 m² de superficie de plancher cumulée.

En secteur Np :

Les abris pour animaux, non liés à l'activité agricole, sont autorisés dans la limite d'un par unité foncière et 50 m² d'emprise au sol

Sur les zones Nzh, il n'est pas fixé d'emprise au sol

Sur les zones N, il n'est pas fixé d'emprise au sol sauf pour les abris pour animaux limités à un par unité foncière et 50 m² d'emprise au sol.

N-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée selon le principe exposé dans l'annexe qui en définit les principes, en particulier la détermination du point de référence à prendre en compte.

La hauteur maximum des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. La hauteur maximale autorisée d'une construction ne doit pas excéder :

En Nh :

- 11 m au faitage pour les constructions principales
- 5 m au faitage pour les annexes et dépendances

En Nj :

- 5 m au faitage pour les constructions autorisées

En Np :

- 3.5 mètres au faitage

En N et Nca

- Il n'est pas fixé de cote maximale de hauteur.

Pour l'ensemble de la zone N et de ses sous secteurs :

- Les annexes ne pourront dépasser 3.5 mètre au faitage dans le cas où elles sont érigées en limite séparative
- Les dépendances ne pourront avoir une hauteur supérieure au bâtiment auquel elles s'accolent.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, reconstructions, extensions de bâtiments existants d'une hauteur supérieure dès lors que ces travaux n'ont pas pour effet de surélever lesdits bâtiments.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

N-11 ASPECT EXTERIEUR

Les constructions nouvelles, les extensions ou améliorations de bâtiments existants doivent respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale notamment en ce qui concerne :

- les volumes
- la morphologie, la couleur, la pente des toits
- le rythme, le traitement et les proportions des ouvertures
- le traitement et la coloration des façades

Au cas par cas il pourra être dérogé aux règles du présent article dans le cadre d'une création d'architecture contemporaine de qualité proposant une réinterprétation du bâti traditionnel du bourg ou l'introduction de matériaux ou techniques contemporains dès lors que cette création établit un dialogue harmonieux avec le cadre urbain et paysager dans lequel elle s'inscrit.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'installation d'un dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou de tout matériau renouvelable permettant de limiter des émissions de gaz à effet de serre.

SECTEUR Nh

CONSTRUCTIONS A VOCATION D'HABITATION

Forme des toitures

- Les toitures des constructions doivent comporter deux pans minimums ou un jeu de toiture à deux pans avec une pente comprise entre 35° et 45°.
- Néanmoins, les dépendances (vérandas, remises, abris de jardin, garages,...) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal.
- Les annexes peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont implantées en limite séparative
- Les annexes et dépendances peuvent avoir un toit à un seul pan si leur surface de plancher est inférieure à 20 m².

- De plus, les toitures terrasses sont autorisées à la condition que celles-ci soient végétalisées
- Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante
- Les toitures des annexes doivent respecter les prescriptions des schémas ci-dessous :



La reconstruction ou l'aménagement d'une construction existante doit respecter les volumes, les disposition et proportions des ouvertures ainsi que l'ordonnancement de la construction ancienne. Aucune intervention sur les ouvertures (agrandissement ou comblement) ne devra avoir pour effet de bouleverser l'ordonnancement architectural d'un bâtiment (lorsqu'il existe).

Des dispositions différentes des règles ci-dessus seront possibles pour les serres, les vérandas ou lorsqu'elles résulteront d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique, l'usage d'énergies renouvelables ou des ressources naturelles et/ou de procédés techniques et dispositifs écologiques.

Matériaux et couleurs

➤ Façades :

- Les revêtements des façades devront respecter le nuancier communiqué en annexe du présent règlement. L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que les parpaings agglomérés, béton alvéolé, briques creuses... est interdit pour les murs extérieurs des constructions.
- L'utilisation du bardage en bois est autorisée.
- Les tons des menuiseries, huisseries, boiseries, portails et ferronneries devront respecter le nuancier communiqué en annexe du présent règlement
- Les volets roulants seront autorisés si leurs caissons sont invisibles ou s'ils s'inscrivent dans l'ébrasement de la baie sans débord par rapport au plan de la façade. En secteur Ua, les volets à battants seront conservés.

- Sont interdits tous les matériaux similaires en aspect ou en texture à la tôle galvanisée ou ondulée
- L'emploi de la tôle bac-acier est interdit pour les constructions principales à vocation habitation.
- Concernant le bâti ancien, les éléments de décor et de modénature existants (jeux de maçonneries polychromes, chaînages, soubassements, encadrements, corniches...) notamment en pierre de taille devront être le plus possible conservés et laissés apparents.

➤ Couverture :

- Les matériaux de couverture seront d'aspect tuile de ton terre cuite locale (rouge foncé à brun clair) Toutefois, l'ardoise, ou matériaux d'aspect similaires teintés dans la masse, sont autorisés à condition d'être préexistants.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas ou aux constructions présentant des innovations technologiques (ex : énergie solaire) qui pourront être autorisées, sous réserve de la prise en compte de l'environnement et de l'intégration de la construction dans le paysage urbain de la commune

SECTEUR Nj et Np

Forme :

Les constructions seront traitées dans un souci d'intégration au site.

Matériaux et couleurs :

Les revêtements des façades doivent être d'une tonalité en harmonie avec leur environnement naturel et bâti, afin d'éviter tout effet d'opposition dans le paysage. Le blanc et les teintes trop claires sont proscrits.
Le bardage bois est autorisé.

SECTEURS N ET Nca

Forme :

Les bâtiments seront traités dans un souci d'intégration au site.

Matériaux et couleurs :

Les couvertures et bardages en matériaux réfléchissants sont interdits.
Les bardages devront être teintés d'un ton mat : bois, vert, havane...
Les revêtements des façades doivent être d'une tonalité en harmonie avec ceux des constructions existantes localement. Le blanc et les teintes trop claires sont proscrits.

L'ensemble de ces règles ne s'appliquent pas :

aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui doivent être conçus de façon à limiter l'effet d'opposition avec le site dans lequel elles s'insèrent. L'examen du projet architectural doit s'effectuer dès le stade de leur localisation.

N-12 OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Le stationnement sera déterminé en fonction de la capacité d'accueil et du type d'activité exercé.

N-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 -Les essences locales sont à privilégier.

2 -En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus. En cas d'incompatibilité avec le projet, ils pourront être exceptionnellement transplantés sur l'unité foncière, si cela est techniquement possible. Dans le cas contraire, ils seront remplacés par des plantations de valeur équivalente sur l'unité foncière.

3 -Un accompagnement végétal de tailles adaptées doit être réalisé en accompagnement des constructions et installations.

4 - Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

N-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

N-15 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Les nouvelles constructions à vocation habitation devront respecter les normes en vigueur les concernant en matière de performances énergétiques

N-16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sauf pour les annexes et dépendances, les nouvelles constructions doivent être équipées de fourreau(x) en attente leur permettant d'être facilement raccordables aux nouvelles technologies de communication lorsque celle-ci seront présentes sur le territoire (fibre optique, adsl...).

TITRE V – LEXIQUE

Les règles édictées dans le présent PLU ne libèrent pas les demandeurs d'autorisation d'urbanisme des autres contraintes et dispositions légales en vigueur.

Accès

L'accès correspond, au sein du terrain privé, à l'ouverture donnant sur une voie de desserte (portail, porche, portillon) et au cheminement y conduisant. Il peut s'agir d'une bande de terrain ou d'une servitude de passage mais pas d'une simple tolérance.

Acrotère

Couronnement placé à la périphérie d'une toiture-terrasse ; l'acrotère sert à parachever l'étanchéité de la terrasse sur son pourtour ; elle peut servir de garde-corps lorsque la terrasse est accessible.

Le point le plus élevé de l'acrotère sert de référence pour l'application des règles de hauteur maximale déterminées par les articles 10 du règlement du PLU pour les toitures terrasse.

Affouillement et exhaussement

Modifications du niveau du sol par déblai ou remblai.

Aires de stationnement

En application de l'article 12, en l'absence de schéma fonctionnel justificatif, la surface minimale dédiée aux aires de stationnement est de 25 m² par véhicule. En cas d'implantation à l'alignement, ou à moins de 5,00 m de l'alignement, cette surface peut être ramenée à 15 m² pour l'emplacement accessible directement par la voie d'accès.

- Cas de la division en plusieurs logements d'une propriété :

La transformation d'une maison d'habitation en plusieurs logements entraînant seulement un réaménagement intérieur sans changement de destination, ni création de surface supplémentaire, ni modification de façade, n'est pas soumise à autorisation d'urbanisme.

Néanmoins, en vertu de l'article L. 421-8 du code de l'urbanisme, *les travaux dispensés de toute formalité au titre du droit de l'urbanisme doivent être conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives notamment à l'utilisation des sols*. Les travaux de transformation d'un immeuble en plusieurs logements doivent, par conséquent, respecter les règles relatives au stationnement des véhicules, fixées par le plan local d'urbanisme, et prévoir la création des places prescrites par nombre de logements. À défaut de pouvoir réaliser les places nécessaires, le constructeur est tenu de limiter son réaménagement en fonction du nombre de places qu'il peut effectivement réaliser.

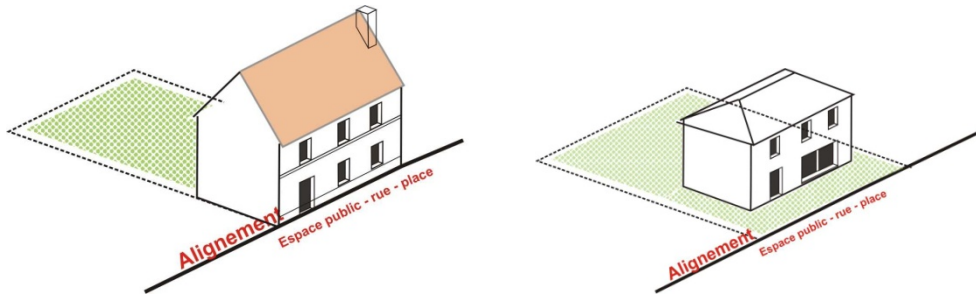
Le non-respect des dispositions du plan local d'urbanisme tombe sous le coup des dispositions des articles L. 160-1 et L. 480-1 et suivants du code de l'urbanisme. L'autorité compétente, qui peut notamment avoir connaissance des travaux de transformation par l'augmentation du nombre de foyers fiscaux, doit faire dresser un procès-verbal d'infraction et le transmettre sans délai au procureur de la République. La commune peut alors demander la réparation du préjudice subi devant les juridictions judiciaires.

- Cas de changement de destination d'un bâtiment : les obligations de l'article 12 du PLU s'appliquent au nouveau permis de construire.

Alignement

L'alignement est la limite commune entre un fonds privé et les voies et emprises du domaine public. Il est soit conservé en l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon qu'il concerne la totalité d'une voie ou seulement une section). L'alignement qui doit être respecté à l'occasion de toute opération de construction, réparation ou création de clôture, peut être porté à la connaissance du propriétaire concerné par un arrêté d'alignement délivré par l'autorité compétente.

S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte, en application de son statut juridique propre, par rapport aux propriétés riveraines.



Annexe (ou construction annexe)

Construction qui n'a pas vocation à usage habitation, **non solidaire de la construction principale** à destination d'habitation, et de surface supérieure à un abri de jardin.

Elles comprennent : les remises, les ateliers, les celliers, les garages, les locaux techniques, les piscines...

Par définition une construction annexe ne peut être implantée sur un terrain sans que celui-ci ne comprenne déjà une construction principale à usage d'habitation.

Ne sont pas assujetties à cette règle les constructions destinées exclusivement à servir de garage pour des véhicules de particuliers.

Baie

Ouverture fermée ou non d'une façade (arcade, fenêtre, porte) pratiquée dans un mur ou une couverture, servant de porte ou de fenêtre ; lorsque la baie ne donne pas de vue (verre opaque ou translucide et châssis non ouvrant), il peut s'agir d'un jour de souffrance

Balcon

Plate-forme accessible située à un niveau de plancher au-dessus du niveau du sol formant une saillie en surplomb de celui-ci, délimitée par une balustrade ou un garde-corps et permettant à une personne de se tenir debout à l'extérieur du bâtiment.

Bardage

Technique qui consiste à assembler des pièces métalliques ou de bois par bandes verticales ou horizontales sur une ossature

Bâtiment

Tout ouvrage durable construit **au-dessus du niveau du sol**, à l'intérieur duquel l'homme est appelé à se mouvoir et qui offre une protection au moins partielle contre les agressions des éléments naturels extérieurs.

Le PLU protège, en application de l'article L. 123-1-5-III-2 les immeubles (bâtiments ou parties de bâtiments, éléments particuliers) qui possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

Changement de destination

Il y a changement de destination de locaux chaque fois qu'il y a transformation de l'occupation ou de la destination du sol, **avec ou sans travaux**.

Châssis

Cadre, en métal ou en bois, d'un ouvrage menuisé, fixe ou mobile.

Clôture

Dispositif situé entre la limite de l'unité foncière et la limite avec le domaine public d'une part et la limite de l'unité foncière avec celles des parcelles qui lui sont contiguës d'autre part. Sa fonction est d'empêcher ou de limiter le libre passage.

Combles

On appelle comble le niveau de plancher situé immédiatement sous le toit d'un édifice. Le comble est dit aménageable lorsque la partie de l'espace intérieur compris sous les versants du toit présente une hauteur supérieure à 1,80m et dispose d'un plancher porteur et accessible.

Construction à usage d'habitation ou « construction principale »

Construction destinée à servir de local d'habitation aux propriétaires ou aux locataires du terrain et qui cumule plus de 40 m² d'emprise au sol à elle-seule.

Les autres constructions sont dénommées « annexes » ou « abris de jardin », y compris les terrasses, piscines, etc.

Constructions à usage de commerce

Constructions destinées à abriter des activités économiques d'achat et de vente de biens et de services.

Constructions à usage d'artisanat

Constructions destinées à abriter des activités économiques de fabrication ou de commercialisation exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec l'aide de leur famille ou d'un nombre maximum de 10 salariés.

Constructions à usage industriel

Constructions destinées à abriter des activités économiques de fabrication de produits commercialisables à partir de matières brutes.

Constructions à usage de bureaux

Constructions destinées à abriter des activités économiques de direction, de services, de conseil, d'étude, d'ingénierie, de traitement mécanographique ou d'informatique de gestion. Cela comprend notamment les locaux de la direction générale d'une entreprise : services généraux, financiers, juridiques et commerciaux.

Plusieurs constructions :

On parle de plusieurs constructions sur une même unité foncière quand chacune d'elles dispose d'une entrée distincte, ce qui n'est pas le cas d'un immeuble.

Contiguïté

On parle de la contiguïté de deux propriétés lorsqu'elles sont adjacentes, attenantes, se touchant sans intermédiaire. On parle de maisons contiguës ou mitoyennes lorsqu'elles sont accolées sans forcément qu'il y ait un rapport quelconque entre elles (de style par exemple), elles sont juste côte à côte.

Ne sont pas considérées comme contiguës deux constructions à usage d'habitation réunies par un simple élément architectural ou un passage, même couvert.

Défrichement

Est un défrichement toute opération volontaire entraînant directement ou indirectement la destruction de l'état boisé d'un terrain et mettant fin à sa destination forestière.

Démolition

La démolition a pour effet de faire disparaître en totalité ou en partie un bâtiment, notamment son gros-œuvre ou de le rendre inutilisable.

Dépendance ou Appentis

Construction qui n'a pas vocation à l'usage d'habitation et qui est accolée au bâtiment principal.

Dérogation

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

Division : définie par l'article L. 442-1 du CU

Les divisions de propriété sont contrôlées par les régimes d'autorisation ou de déclaration, suivant les cas

(opérations d'aménagement, lotissements, permis groupé valant division, détachement de parcelle).

Domaine public

Le domaine public d'une personne publique est constitué des biens lui appartenant qui sont soit affectés à l'usage direct du public, soit affectés à un service public pourvu qu'en ce cas ils fassent l'objet d'un aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service public.

Droit de préemption urbain

Droit qui permet à la collectivité dotée d'un PLU ou à l'EPCI d'acquérir par priorité une propriété foncière mise en vente par son propriétaire. Le Droit de Préemption Urbain (D.P.U.) est institué sur certaines zones du PLU à la suite de son approbation ; lors de la vente d'un terrain, la commune ou l'EPCI a droit de préemption, c'est à dire qu'elle est prioritaire sur l'achat du terrain, afin de faciliter l'aménagement urbain.

Egout de toit

Ligne horizontale située au-dessus du dernier niveau constituant la façade, destinée à recueillir les eaux pluviales en partie haute de la construction au bas du brisis ou du rampant de toiture.

Emplacement réservé

Ils constituent des emprises où doivent être réalisés des voies publiques, des ouvrages publics, des projets d'intérêt collectif ou des espaces verts. Leur objectif est d'éviter que les terrains concernés soient utilisés de façon incompatible avec la destination future. Cette disposition enclenche un droit de délaissement. Cette réglementation constitue donc une garantie de disponibilité d'un bien. Leur délimitation est précisée au plan de zonage du PLU et leur liste y figure.

Emprise publique

L'emprise publique correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). Le terrain d'assiette d'une construction peut ainsi jouxter, non seulement une voie ou une autre propriété privée, mais également une emprise publique.

Emprise au sol

Elle est définie par l'article R. 420-1 du Code de l'Urbanisme modifié par le décret 2014-253 du 27 février 2014 - art.4 et précisée par le PLU communal (article 9 du règlement)

Au sens de l'urbanisme, l'emprise au sol est la projection verticale du volume d'une **construction** tous débords et surplombs inclus. Dès lors, l'emprise au sol concerne l'ensemble des ouvrages, même ceux qui restent ouverts sur l'extérieur, comme les appentis ou les auvents.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

La notion d'emprise au sol, telle que prise en compte dans le présent PLU, intéresse **l'ensemble des ouvrages édifiés au-dessus du niveau du sol** (bâtiment d'habitation, annexes fermées ou non, charreterie) **ainsi que ceux édifiés au niveau du sol dès qu'ils ont une structure imperméable.**

Ainsi une terrasse de plein pied ou non, couverte ou non, comportant ou non des fondations, ou une voie d'accès **constitue de l'emprise au sol si elle est imperméable.**

Les piscines couvertes ou non génèrent de l'emprise au sol.

Une construction ou partie de construction enterrée ne constitue pas d'emprise au sol si elle est recouverte d'une couche de terre végétale.

Ensoleillement

La privation d'ensoleillement ou de vue peut être considérée par les tribunaux comme un « trouble anormal de voisinage ». Il appartient aux demandeurs d'autorisation d'urbanisme de prendre en considération tous les impacts légaux de leur projet et pas seulement ceux mentionnés dans le PLU.

Equipements

En termes de programmes d'urbanisme et d'aménagement on distingue :

- Les équipements d'infrastructure (voies, réseaux et ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs...),
- Les équipements de superstructure (équipements scolaires, sociaux, hospitaliers, administratifs...).

En termes de construction, les équipements (dits équipements techniques) désignent l'ensemble des installations de confort d'un bâtiment : chauffage, ventilation, sanitaires, réseaux électriques, dispositifs d'alarme.

Espace boisé classé

En application de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies, des plantations d'alignement. Ce classement interdit tout changement d'affectation et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Ce classement interdit tout défrichement et soumet les coupes et abattages d'arbres à déclaration.

Espace libre

L'espace libre d'une unité foncière, construite ou équipée, est soit une zone de pleine terre destinée à rester ou à être végétalisée, soit une zone aménagée mais perméable (aire de stationnement voie d'accès en matériaux permettant l'infiltration directe de l'eau dans le sol).

Espace public

L'espace public est une propriété publique ou privée ouverte au public et aménagée à cet effet. Il comprend les voies publiques ou privées ouvertes au public et les emprises publiques.

Façade

Côté de la construction donnant sur une limite parcellaire (limite sur l'espace public ou avec une autre parcelle) ou situé à distance mais en vis-à-vis de cette limite. Un pignon constitue une façade.

Fond de parcelle

Le fond de parcelle est constitué par la limite opposée la plus éloignée de celle supportant l'accès principal, à l'exception des terrains de forme triangulaire ou trapézoïdale et des terrains d'angle, pour lesquels il n'y a pas de notion de fond de parcelle.

Front bâti

Ensemble constitué de bâtiments disposés en ordre continu (ou discontinu à faible distance les uns des autres) à l'alignement sur l'espace public ou suivant un léger recul dont la qualité est de former globalement une paroi qui encadre la rue ou la place. L'ordonnancement du front bâti par des immeubles sensiblement de même taille et d'architecture homogène caractérise le tissu urbain traditionnel jusqu'au milieu du XXème siècle.

Une façade est une paroi verticale d'un bâtiment ou d'une construction, comportant des baies principales ou secondaires (de plus elle comprend ses parements extérieurs, et ses éléments architecturaux tels saillies, balcons, modénatures, etc.).

Hauteur

La hauteur d'une construction est mesurée entre son point le plus haut et le point bas de référence.

Le faitage pour le haut d'une toiture, ou l'acrotère pour une couverture en terrasse forme les points les plus hauts de la construction.

Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans la définition de la hauteur d'une construction:

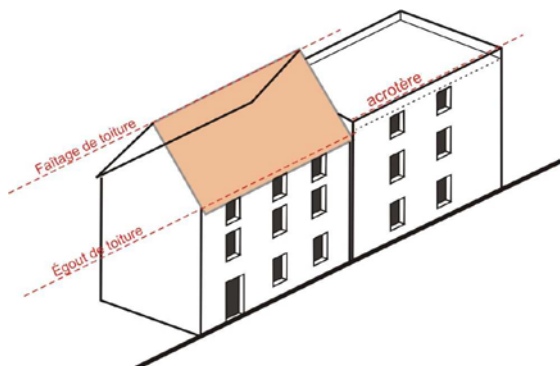
- balustrades et garde-corps à claire voie,
- partie ajourée des acrotères,
- pergolas,
- souches de cheminées,
- ouvrages techniques (machinerie d'ascenseur...),
- accès aux toitures terrasses.

Hauteur au faitage : La hauteur mesurée du point de référence au point le plus élevé du bâtiment, non comptés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation,

locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, à condition que leur superficie n'excède pas 10% de la superficie du dernier niveau de la construction ; cette surface est portée à 50% pour les immeubles de bureaux

Hauteur à l'égout : intersection entre la couverture en pente et la paroi verticale de façade

L'acrotère : sommet du couronnement de terrasse (garde-corps, cache-vue, ou support du relevé d'étanchéité, etc.)

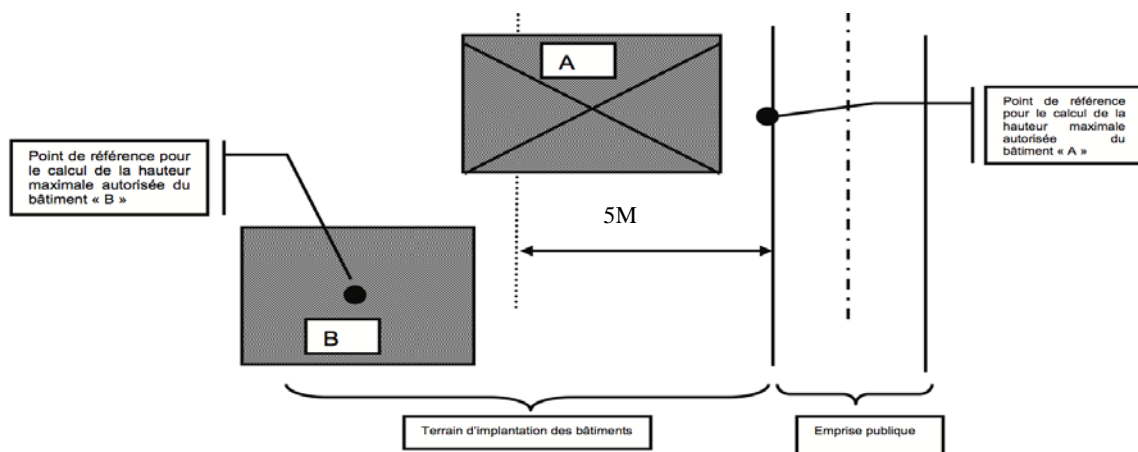


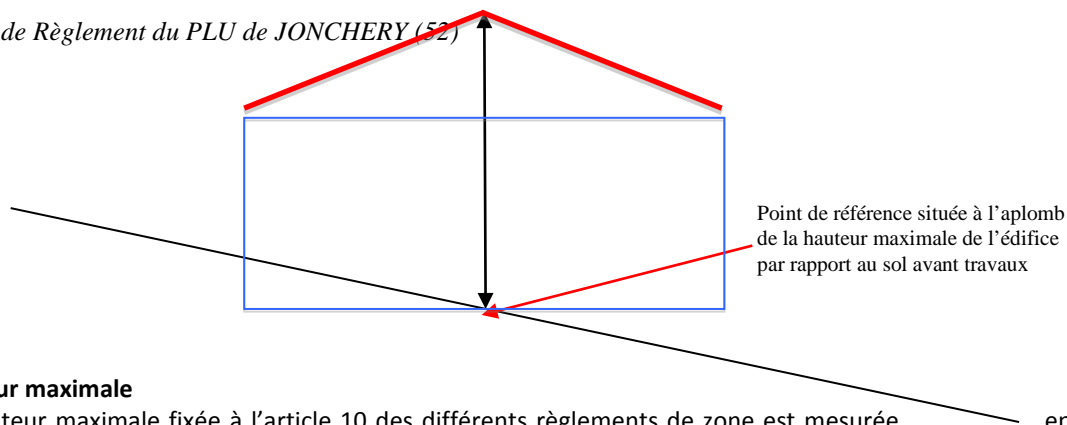
Point de référence

Pour déterminer le point de référence, il faut tenir compte de la configuration des lieux : le terrain comme la rue peuvent être en pente, mais ces pentes peuvent ne pas être identiques. Par exemple le terrain peut descendre vers une rue de pente nulle. Il faut donc prévoir des méthodes de mesure s'appliquant à tous les cas.

- Pour les constructions dont la façade sur la voie desservant la parcelle est implantée à une distance inférieure ou égale à **5 m** par rapport à la limite de l'emprise publique, la hauteur est mesurée à partir d'un point de référence correspondant au niveau de l'emprise publique situé face au point le plus haut de la construction.
- Pour les constructions implantées au-delà d'une distance de **5m** par rapport à la limite d'emprise publique, la hauteur est mesurée à partir d'un point de référence situé à la verticale du point le plus haut de la construction, au niveau du sol naturel **avant** travaux.

Dans le cas d'une extension sur une construction existante, le point de référence à prendre en compte pour la mesure de la hauteur maximale de l'extension est celui de la construction d'origine. En d'autres termes, si la construction d'origine a déjà une hauteur correspondant au maximum autorisé, alors le faitage de l'extension ne pourra pas dépasser celui de la construction d'origine.





Hauteur maximale

La hauteur maximale fixée à l'article 10 des différents règlements de zone est mesurée entre le point le plus haut de la construction ou de l'annexe et le point de référence, tel que défini ci-dessus.

Implantation

Disposition générale d'une construction par rapport à son unité foncière. L'implantation des constructions se définit par rapport aux espaces publics, par rapport aux limites séparatives avec les unités foncières voisines et par rapport aux autres constructions sur la parcelle.

Installations techniques d'intérêt public

Éléments nécessaires au fonctionnement territorial et à la gestion des équipements (réseaux enterrés ou non, branchements, armoires, transformateurs, bâches, mobilier urbain, etc.).

Leur disposition, leur configuration, les impératifs techniques et de sécurité ne permettent pas de les réglementer au PLU de la même manière que les bâtiments.

Intérêt collectif

L'article R. 123-9 du code de l'urbanisme dit : « Les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et **installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**. »

Sont considérées dans le présent PLU comme faisant partie des installations et équipements d'intérêt collectif : les constructions et installations à vocation sportive, culturelle ou médicale qui sont ouvertes à tous les habitants.

Jour et vue

Le jour est une ouverture qui ne laisse passer que la lumière, pas la vue.

La **vue** est une fenêtre qui s'ouvre laissant passer à la fois la lumière et l'air. Les vues permettent de porter le regard sur la propriété d'autrui.

Dans un mur mitoyen, nul ne peut percer de fenêtre ou d'ouverture sans le consentement de son voisin.

Dans un mur non mitoyen, mais joignant directement le bien d'autrui, seuls des jours peuvent être pratiqués.

Au rez-de-chaussée, la base du jour doit être placée au minimum à 2,60 m du sol.

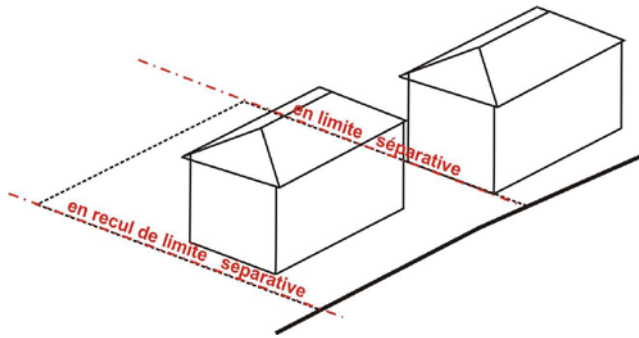
Aux étages, cette hauteur est réduite à 1,90 m.

Dès lors qu'elles font corps avec le mur dans lequel elles sont insérées et qu'elles sont fixes (c'est-à-dire sans châssis ouvrant), la jurisprudence considère que les briques en pavés de verre ne constituent **ni une vue, ni un jour de souffrance**. Leur présence ne sont donc soumises à aucune dispositions particulières, mais ne peuvent pas non plus faire l'objet d'une acquisition de servitude de vue.

Limites séparatives

Les limites séparatives d'un terrain, au sens de l'article 7 du règlement, sont celles qui ne sont pas riveraines d'une voie ou d'une emprise publique.

On détermine l'implantation des constructions, aux articles 7 du règlement du PLU, par rapport aux limites séparatives.



Logement collectif : il est constitué d'immeubles ou d'habitat groupé. Le logement individuel est constitué par les formes pavillonnaires

Lotissement

Division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis (article L. 442-1). Un lotissement fait l'objet d'un permis d'aménager.

Lucarne

Ouverture en toiture permettant l'éclairage de combles ou l'accès au comble ; la lucarne est couverte par une toiture qui lui est propre et la baie de fenêtre ou d'accès est dans un plan vertical parallèle à celui de la façade.

Marge de reculement

Elles ne concernent que les limites séparatives.

Le PLU définit selon les zones et les destinations des marges de reculement supérieures à celles du code de l'urbanisme.

Modénature

Ensemble des moulures verticales ou horizontales composant une façade et situées en saillie sur la façade (bandeaux, corniches, pilastres, encadrement de baies, etc.).

Nuisances

Éléments de la vie urbaine ou des activités qui provoquent de la gêne, un inconfort sensible ou du danger : bruits, odeurs, poussières...

Piscine

Une piscine est une construction et à ce titre son implantation doit respecter les règles générales édictées aux articles 6 et 7. Une piscine ne répond pas à la définition des constructions annexes du présent règlement. Une piscine constitue de l'emprise au sol. L'implantation d'une piscine n'est pas tenue de respecter les règles de l'article 8.

Portail

Le portail (ou porche), réalisé dans une clôture, constitue une ouverture dont la dimension permet le passage d'un véhicule (en particulier d'un véhicule de secours) pour accéder à l'unité foncière ; sa largeur peut être plus réduite que celle de la voie d'accès. Il se distingue de la porte ou du portillon dont le passage est limité aux piétons ou aux deux-roues.

Rampant

Partie de toiture ou d'un ensemble disposée en pente.

Recul

Retrait imposé aux constructions à édifier en bordure d'un espace public.

Réseaux

Equipements nécessaires au fonctionnement des collectivités et à la viabilisation d'un terrain pour le rendre constructible.

Servitude

La servitude est un service que rend un fonds dit servant à un fonds dit dominant. Tout propriétaire d'un terrain enclavé peut réclamer une servitude de passage sur le terrain de son voisin, appelé "le fonds servant", pour assurer la desserte complète de son terrain, appelé "le fonds dominant".

Ce droit de passage comporte le passage sur le sol mais aussi, sur le sous-sol (canalisation).

En matière de servitude le PLU ne s'intéresse qu'aux accès des unités foncières. Le passage des canalisations ne concerne que les propriétaires des lots concernés.

Surface imperméable

Le calcul de la surface imperméable prend en compte la totalité des surfaces qui s'opposent à l'infiltration directe de l'eau dans le sous-sol et produisent donc des effets de ruissellements : surfaces construites, terrasses, aires de stationnement, voies d'accès, etc. en matériaux constituant une imperméabilisation locale du sol.

Le PLU limite dans l'article 4 pour chaque unité foncière le pourcentage de surface imperméable.

Les surfaces imperméables équipées d'un dispositif de récupération des eaux (noue, puisard...) situé à leur proximité immédiate n'entrent pas dans le calcul des zones imperméabilisées.

Terrain naturel

Doit être regardé comme sol naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptation liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été, avant cette date, modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

Terrasse

Plate-forme accessible non close reposant sur infrastructure ou superstructure ; aussi la couverture du dernier niveau de tout ou partie d'un bâtiment, traitée en plate-forme non accessible et découverte.

Une terrasse, dont la hauteur est supérieure à 0.20 m par rapport au sol naturel ou si elle est couverte ou lorsqu'elle comporte des fondations constitue de l'emprise au sol. Toute terrasse imperméable entre dans le champ d'application du coefficient d'imperméabilisation.

Unité foncière

Ilot de propriété d'un seul tenant composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou une même indivision. L'unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement ou du PLU.

Une unité foncière est donc limitée par des emprises publiques ou des limites séparatives (lignes qui séparent l'unité foncière des unités foncières appartenant à d'autres propriétaires). Les demandes d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol et les déclarations préalables doivent mentionner les terrains intéressés, c'est-à-dire les unités foncières concernées.

Voie ou voirie publique ou privée

Ensemble des espaces utilisés pour la circulation des personnes et des véhicules. La largeur d'une voie est définie par sa plate-forme. Celle-ci comprend la ou les chaussée(s) avec ou sans terre-plein central, les trottoirs et les accotements qui peuvent comprendre le stationnement, les fossés et les talus.

Les voies sont publiques ou privées : pour être assimilées aux voies publiques, les voies privées doivent présenter les caractéristiques de voies publiques en termes d'accessibilité et de sécurité.

Les voies ouvertes à la circulation publique des véhicules sont réservées en priorité à la circulation. Il convient donc de concentrer au maximum les accès en des endroits aménagés. Si une unité foncière est limitée par plusieurs voies, l'accès se fait, normalement, uniquement sur la voie la moins fréquentée, dans les conditions précisées dans la permission de voirie.

La voie de desserte : la voie de desserte est celle donnant accès directement au terrain sur lequel la construction est projetée. Pour qu'une voie puisse être une voie de desserte elle doit donc arriver aux abords immédiats du projet et être utilisable par les véhicules dans des conditions normales de sécurité.

Une voie privée, interne au terrain d'assiette, et desservant plusieurs propriétés ou lots est considérée par le

PLU comme une voie de desserte.

La voie de desserte sert de référence pour constituer un alignement pour l'application des règles d'implantation (articles 6 et 7 du PLU).

La voie publique : au sens du code de la voirie routière, une voie affectée à la circulation terrestre publique et appartenant au domaine public de la collectivité (État, commune, département) qui en est propriétaire. Au sens domanial du terme, elle englobe la chaussée ouverte aux véhicules mais aussi ses dépendances comme les trottoirs.

Une voie privée se distingue en principe de la voie publique par la personne qui en est propriétaire. Une voie privée est donc en général une voie appartenant à une personne privée, mais il peut s'agir également du domaine privé communal, tels les chemins ruraux. Une voie privée est ou non affectée à l'usage public.