
PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE COMBEROUGER

MODIFICATION N°1 DU PLU

REGLEMENT ECRIT

Pièce 4-2



DISPOSITIONS GENERALES

CHAMP D'APPLICATION

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

PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- les articles R111-2, R111-4, R111-5, R111-26 et R111-27 du Code de l'Urbanisme.
- les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du plan,
- les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant les zones d'aménagement différées
- les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant le droit de préemption urbain dans les zones U et AU du présent PLU
- les dispositions du décret n° 2004.490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières d'archéologie préventive,
- les dispositions du décret 2010-1254 et 2010-1255 du 22 octobre 2010 relatif au risque parasismique
- les secteurs affectés par le bruit des transports terrestres

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le P.L.U.délimite :

- des zones urbaines (Uaa,Uab, Uabi, Ub et Ux)
- des zones à urbaniser (AUa, AUb et AUo)
- des zones naturelles (N, Ni etNli)
- des zones agricoles (A, Ai,Ah et Ahi)
- les trames vertes et bleues incluant les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques (L151-23 du CU)
- les éléments et secteurs de paysage protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme
- les zones d'assainissement collectif où la commune est tenue d'assurer la collecte des eaux domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation des eaux collectées, en application de l'article R151-53 du Code de l'Urbanisme
- les zones relevant de l'assainissement non collectif où la commune est seulement tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement,
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics
- les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer

ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L 152-3 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies au P.L.U. 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.

Lorsqu'une construction existante ou une occupation des sols n'est pas conforme aux règles applicables à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles

PERMIS DE DEMOLIR

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

CLOTURES

Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire communal.

APPLICATION DES REGLES DU PLU AUX CONSTRUCTIONS DANS LES LOTISSEMENTS OU SUR UN TERRAIN DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIÉTÉ OU EN JOUISSANCE

Les règles édictées par le plan local d'urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au niveau de chaque lot (R.151-21).

PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologiques, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet représenté par M. le Conservateur Régional de l'Archéologie.

ELEMENTS ET SECTEURS DE PAYSAGE

Le P.L.U. identifie et localise les éléments et secteur de paysage à protéger ou à mettre en valeur (cf. article L151-19 du Code de l'Urbanisme). Ces éléments sont matérialisés sur le règlement graphique.

LES BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION EN ZONE A ET N

L'article L151-11 du code de l'urbanisme prévoit que dans les zones Agricoles et Naturelles, le règlement peut désigner les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

LA CONFORMITE DES TRAVAUX

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou

exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées.

Toutes les occupations et utilisations du sol doivent être conformes aux dispositions réglementaires du PLU et compatibles avec ses orientations, et ce , même si ces occupations ou utilisations du sol ne relèvent pas d'une des catégories d'autorisations ou de déclarations prévues par le code de l'urbanisme.

RAPPELS GENERAUX

Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, sur un couloir de protection de 40 mètres au droit d'une ligne d'au moins 63 kv, les abattages d'arbres et de branches qui se trouvant à proximité des conducteurs aériens pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages (décret du 12 novembre 1938).

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

L'édification d'ouvrages et de bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ua

Comme le définit l'article R123-5 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Ua regroupe l'habitat organisé sous forme traditionnelle.

La zone Uaa correspond au bourg primitif organisé sous forme de bastide et au village rue.

La zone Uab correspond aux extensions du bourg primitif réalisées sous forme de faubourg. La zone Uabi a les mêmes caractéristiques mais est incluse dans le périmètre de la servitude PM1(Plan de Prévention des Risques liés au Risque inondation).

Cette zone d'habitat est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine dans le respect de la forme urbaine existante.

Article Ua1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage industriel
- les constructions à usage agricole
- les constructions à usage artisanal à l'exception des cas fixés à l'article 2
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés
- les carrières,
- les terrains de camping ou de caravanage
- le stationnement des caravanes dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R111-39 du code de l'urbanisme
- les parcs résidentiels de loisirs

Article Ua2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1) Cas d'exemption

L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

2) Occupations et utilisations soumises à instruction particulière

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire. Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire.

3) Occupations et utilisations soumises à respect d'une servitude

La zone Uabi est incluse dans le périmètre de la servitude PM1 (Plan de Prévention des Risques liés au Risque inondation). En conséquence, les occupations du sol admises devront respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

La zone est entièrement incluse dans le périmètre de la servitude PM1 (Plan de Prévention des Risques liés aux retraits et gonflements des argiles) En conséquence, les occupations du sol admises devront respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

4) Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

L'ensemble des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières listés ci-dessous devra pour être autorisé être compatible avec la vie urbaine. Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières sont :

- les constructions nouvelles à usage artisanal à condition qu'elles soient inférieure à 150m² d'emprise au sol
- Les installations classées (Pressing, Garage, Pharmacie, Station-service...) et l'extension des installations classées existantes

5) Application de l'article L151-19

Le règlement graphique identifie et localise les éléments et secteur de paysage à protéger ou à mettre en valeur. En application de l'article-L151-19, tous les travaux à venir sur un élément recensé nécessiteront une déclaration préalable et/ou un permis de démolir.

Article Ua3 : ACCES ET VOIRIE

1) Règle générale

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant à la destination des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- accessible aux personnes à mobilité réduite

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2) Cas particuliers

Tout accès direct sur une route départementale pourra être interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Après consultation du Conseil Général, des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

Article Ua4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2) Electricité - téléphone

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

3) Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales.

4) Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Article Ua5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

Article Ua6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) Voies concernées

Les règles s'appliquent pour toute voie publique ou privée, existante ou à créer ouverte à la circulation.

2) Règle d'implantation pour le secteur Uaa

Une partie de la construction principale doit être implantée à l'alignement. Les autres constructions seront implantées soit à l'alignement, soit en retrait de 3m minimum par rapport à l'alignement.

3) Règle d'implantation pour le secteur Uab et le secteur Uabi

Les constructions seront implantées soit à l'alignement, soit en retrait de 3m minimum par rapport à l'alignement.

4) Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs emprises. Dans ce cas, la règle d'implantation à l'alignement peut ne s'appliquer qu'à l'une seule de ces emprises.
- pour la réalisation d'une autre construction à usage d'habitation dès lors qu'existe déjà une construction à usage d'habitation dans une bande de 20m à partir de la limite d'emprise. Dans ce cas-là l'obligation d'implantation à l'alignement n'existe plus.
- pour les abris de jardin de moins de 9m² qui ne respecteront pas les règles concernant l'aspect extérieur édictées à l'article 11. Dans ce cas, ils ne pourront être réalisés à moins de 15m des limites d'emprises.
- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 1,50m par rapport à toute emprise publique bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle.
- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité,...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif.
- pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

- pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité du Conseil Général le long des routes départementales
- en cas d'impossibilité technique.

Article Ua7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) Règle générale de prospect en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait d'une limite séparative, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m
- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

2) Règle d'implantation par rapport aux limites latérales

Une partie de la construction principale devra être implantée sur au moins une limite séparative latérale de l'unité foncière. Les autres constructions pourront être réalisées soit sur une limite séparative, soit en retrait.

3) Règle d'implantation par rapport aux autres limites séparatives

Les constructions pourront être implantées soit sur une limite séparative, soit en retrait.

4) Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 1,50m par rapport à toute limite séparative bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle.
- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité,...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif.
- pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés sur une limite séparative ou en retrait
- en cas d'impossibilité technique.

Article Ua8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

Article Ua9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article Ua10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur pourra être supérieure de 20%.

2) Condition de hauteur

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7m ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens. Cette hauteur est portée à 10m le long de la RD3.

3) Cas particuliers

Des hauteurs différentes de celles définies aux points 1 et 2 sont autorisées ou prescrites :

- pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui initialement dépassaient cette hauteur
- pour les pigeonniers dont la hauteur maximale est fixée à 10m des lors que l'emprise au sol est inférieure à 12m²
- pour les bâtiments techniques ou d'intérêt collectif

Article Ua11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1) Rappel Réglementaire

En application de l'articles L111-6-2 du code de l'urbanisme, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

En application de l'article R111-50 du code de l'urbanisme, les dispositifs et matériaux visés à l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme sont :

- Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façade ou en toiture ;
- Les portes, portes-fenêtres et volets isolants définis par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme ;
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.

2) Dispositions particulières

Les dispositions particulières définies ci-dessous ne s'applique pas dans le cas où elles sont contraires au rappel réglementaire défini au point 2 à l'exception des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant comme le prévoit l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme.

3) Règles concernant la construction neuve

Toitures

- La toiture du volume principal de la construction à usage d'habitation comportera deux pans de toit à minima
- Les pentes de toit du volume principal auront un pourcentage de pente compris entre 27 et 35
- La couverture sera assurée par des tuiles courbes de teintes rouges, flammées ou vieilles.
- La toiture pourra comporter des tuiles translucides dans la limite de 1% de la superficie totale de la toiture.
- L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée encastrés dans le plan de la toiture ou en surimposition de la toiture (panneaux parallèles au plan de toiture).
- Les chiens assis et les lucarnes sont interdits
- Les débords de toit ne pourront avoir une longueur supérieure à 50 cm
- Les descentes de toits auront un aspect cuivre, zinc et une forme cylindrique ou demi cylindrique.

Ouvertures

Les règles de forme sont uniquement valables pour les ouvertures donnant sur espace public dans la zone Uaa :

- Les ouvertures seront plus hautes que larges
- Les ouvertures auront une forme rectangulaire. Il sera admis un cintrage en partie supérieure. Les ouvertures circulaires ne dépassant pas 50cm de diamètre sont aussi autorisées.

Façades

Aspect :

- A part dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, les façades devront obligatoirement être enduites avec une finition grattée ou talochée fin.
- Les façades d'aspect métallique sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction).
- Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou faux clairevoie. L'aspect devra être lisse (platelage) par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. Les croisements dans les angles impliquant un débord de façade seront interdits.

Teintes :

- Les teintes grises sont autorisées seulement dans le cadre d'enduits réalisés à base de ciment
- Pour le traitement des façades en bois, le vernis est interdit. Les saturateurs permettant de garder un aspect naturel mat sont autorisés
- Les teintes seront conformes à la palette de teinte ci-dessous



Éléments extérieurs :

Les antennes et paraboles sont interdites sur les façades donnant sur une voie publique sauf impossibilité technique.

Clôtures :

Clôtures réalisées dans les secteurs Uaa et Uab :

- La hauteur globale de la clôture ne pourra dépasser 1,80m.
- La clôture pourra être réalisée à partir de végétaux, de grillages ou être bâtie
- Les parties maçonnées ne pourront avoir une hauteur supérieure à 1,30m
- Les parties maçonnées pourront uniquement être complétés de barreaudages ou de grillages

Clôtures réalisées dans le secteur Uabi :

- Les clôtures devront être conformes aux prescriptions du Plan de Prévention des Risques Inondation. Seules s'appliquent les règles d'aspect, de composition et de hauteur lorsqu'elles sont compatibles.

Aspect des clôtures en zone Uaa, Uab et Uabi :

- Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations
- Les grillages pourront être souples ou rigides et devront avoir une teinte verte, grise ou noire

4) Règles concernant la rénovation et les extensions

- Les rénovations se feront soit à l'identique de l'existant soit selon les règles édictées pour la construction neuve
- Les extensions se feront soit à l'identique de l'existant soit selon les règles édictées pour la construction neuve
- Les éléments et secteurs de paysage protégés au titre de l'article L151-19 ne pourront être rénovés que dans le strict respect de l'architecture existante

5) Cas d'exemptions :

- Les vérandas de moins de 20m² sont exemptées des règles ci-dessus pour la partie concernant la couverture
- Les abris de jardin de moins de 9m² installés à plus de 15m des limites des emprises publiques pourront ne pas respecter les règles écrites ci-dessus
- Les règles concernant le traitement des façades et des ouvertures ne s'appliquent pas pour l'aménagement des devantures commerciales

Article Ua12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

Article Ua13 : ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Non réglementé

Article Ua14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ub

Comme le définit l'article R123-5 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Ub regroupe l'habitat organisé sous forme contemporaine.

Cette zone d'habitat est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine dans le respect de la forme urbaine existante.

Article Ub1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage industriel
- les constructions à usage agricole
- les constructions à usage artisanal à l'exception des cas fixés à l'article 2
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés
- les carrières,
- les terrains de camping ou de caravanage
- le stationnement des caravanes dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R111-39 du code de l'urbanisme
- les parcs résidentiels de loisirs.

Article Ub2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1) Cas d'exemption

L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

2) Occupations et utilisations soumises à instruction particulière

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire. Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire.

3) Occupations et utilisations soumises à respect d'une servitude

La zone est entièrement incluse dans le périmètre de la servitude PM1 (Plan de Prévention des Risques liés aux retraits et gonflements des argiles) En conséquence, les occupations du sol admises devront respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

4) Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

L'ensemble des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières listés ci-dessous devra pour être autorisé être compatible avec la vie urbaine. Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières sont :

- les constructions nouvelles à usage artisanal à condition qu'elles soient inférieure à 150m² d'emprise au sol
- les installations classées (Pressing, Garage, Pharmacie, Station-service...) et l'extension des installations classées existantes

5) Application de l'article L123-1-5 7°

Le règlement graphique identifie et localise les éléments et secteur de paysage à protéger ou à mettre en valeur. En application de l'article L151-19, tous les travaux à venir sur un élément recensé nécessiteront une déclaration préalable et/ou un permis de démolir.

Article Ub3 : ACCES ET VOIRIE

1) Règle générale

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant à la destination des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- accessible aux personnes à mobilité réduite

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2) Cas particuliers

Tout accès direct sur une route départementale pourra être interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Après consultation du Conseil Général, des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

Article Ub4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2) Electricité - téléphone

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

3) Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales.

4) Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Article Ub5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

Article Ub6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) Voies concernées

Les règles s'appliquent pour toute voie publique ou privée, existante ou à créer ouverte à la circulation.

2) Règle d'implantation

Les constructions seront implantées soit à l'alignement, soit en retrait de 3m minimum par rapport à l'alignement.

3) Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- pour les abris de jardin qui pourront ne pas appliquer le recul obligatoire de 3m.
- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 1,50m par rapport à toute emprise publique bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle.
- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité,...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif.
- pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés à l'alignement ou en retrait de l'alignement.
- pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité du Conseil Général le long des routes départementales
- en cas d'impossibilité technique.

Article Ub7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) Règle générale de prospect en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait d'une limite séparative :

- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m
- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

2) Règle d'implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées à 3m minimum.

3) Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 1,50m par rapport à toute limite séparative bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle.

- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité,...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif.
- pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés sur une limite séparative ou en retrait
- en cas d'impossibilité technique.

Article Ub8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

Article Ub9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article Ub10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur pourra être supérieure de 20%.

2) Condition de hauteur

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7m ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens.

3) Cas particuliers

Des hauteurs différentes de celles définies aux points 1 et 2 sont autorisées ou prescrites :

- pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui initialement dépassaient cette hauteur
- pour les pigeonniers dont la hauteur maximale est fixée à 10m des lors que l'emprise au sol est inférieure à 12m²
- pour les bâtiments techniques ou d'intérêt collectif.

Article Ub11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1) Rappel Réglementaire

En application de l'articles L111-6-2 du code de l'urbanisme, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux

pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

En application de l'article R111-50 du code de l'urbanisme, les dispositifs et matériaux visés à l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme sont :

- Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façade ou en toiture ;
- Les portes, portes-fenêtres et volets isolants définis par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme ;
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.

2) Dispositions particulières

Les dispositions particulières définies ci-dessous ne s'applique pas dans le cas où elles sont contraires au rappel réglementaire défini au point 2 à l'exception des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant comme le prévoit l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme.

3) Règles concernant la construction neuve

Toitures

- La toiture du volume principal de la construction à usage d'habitation comportera deux pans de toit à minima
- Les pentes de toit du volume principal auront un pourcentage de pente compris entre 27 et 35
- La couverture sera assurée par des tuiles courbes de teintes rouges, flammées ou vieilles.
- La toiture pourra comporter des tuiles translucides dans la limite de 1% de la superficie totale de la toiture.
- L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée encastres dans le plan de la toiture ou en surimposition de la toiture (panneaux parallèles au plan de toiture).
- Les chiens assis et les lucarnes sont interdits
- Les débords de toit ne pourront avoir une longueur supérieure à 50 cm

Façades

Aspect :

- A part dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, les façades devront obligatoirement être enduites avec une finition grattée ou talochée fin.
- Les façades d'aspect métallique sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction).
- Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou faux clairevoie. L'aspect devra être

lisse (platelage) par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. Les croisements dans les angles impliquant un débord de façade seront interdits.

Teintes :

- Les teintes grises sont autorisées seulement dans le cadre d'enduits réalisés à base de ciment
- Pour le traitement des façades en bois, le vernis est interdit. Les saturateurs permettant de garder un aspect naturel mat sont autorisés
- Les teintes seront conformes à la palette de teinte ci-dessous



Éléments extérieurs :

Les antennes et paraboles sont interdites sur les façades donnant sur une voie publique sauf impossibilité technique.

Dans le cas de la réalisation de balcons, les garde corps seront réalisés à partir de barreaudages dont les teintes seront identiques à celles des menuiseries.

Clôtures :

Conditions de réalisation :

- La hauteur globale de la clôture ne pourra dépasser 1,80m.
- La clôture pourra uniquement être réalisée à partir de végétaux, de grillages ou être bâtie
- Les parties maçonnées ne pourront avoir une hauteur supérieure à 1,30m
- Les parties maçonnées pourront uniquement être complétées de barreaudages, de grillages ou de lamellaires

Règle d'aspect :

- Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations
- Les grillages pourront être souples ou rigides et devront avoir une teinte verte, grise ou noire

- Les lamelles ne devront pas avoir une largeur supérieure à 20cm et l'espacement entre chaque lame devra être d'au minimum 2cm.

4) Règles concernant la rénovation et les extensions

- Les rénovations se feront soit à l'identique de l'existant soit selon les règles édictées pour la construction neuve
- Les extensions se feront soit à l'identique de l'existant soit selon les règles édictées pour la construction neuve
- Les éléments et secteurs de paysage protégés au titre de l'article L151-19 ne pourront être rénovés que dans le strict respect de l'architecture existante

5) Cas d'exemptions :

- Les vérandas de moins de 20m² sont exemptées des règles ci-dessus pour la partie concernant la couverture
- Les abris de jardin de moins de 9m² installés à plus de 15m des limites des emprises publiques pourront ne pas respecter les règles écrites ci-dessus
- Les règles concernant le traitement des façades et des ouvertures ne s'appliquent pas pour l'aménagement des devantures commerciales

Article Ub12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

Article Ub13 : ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Non réglementé

Article Ub14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ux

Comme le définit l'article R123-5 du code de l'urbanisme, la zone U ou urbaine délimite les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone Ux concerne la zone d'activités inscrite en zone urbaine. Cette zone est destinée à accueillir des constructions à usage d'activité.

La zone est entièrement incluse dans le périmètre de la servitude PM1 (Plan de Prévention des Risques liés aux mouvements de terrain) En conséquence, les occupations du sol admises devront respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

Article Ux1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitat
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés,
- les carrières,
- les terrains de camping ou de caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs
- le stationnement des caravanes dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R111-39 du code de l'urbanisme
- les installations classées à l'exception des cas fixés à l'article 2

Article Ux2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1) Cas d'exemption

L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

2) Occupations et utilisations soumises à instruction particulière

Les démolitions sont soumises au permis de démolir. Les clôtures sont soumises à autorisation.

3) Occupations et utilisations soumises à respect d'une servitude

La zone est entièrement incluse dans le périmètre de la servitude PM1 (Plan de Prévention des Risques liés aux retraits et gonflements des argiles) En conséquence, les occupations du sol admises devront respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

Article Ux3 : ACCES ET VOIRIE

1) Règle générale

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant à la destination des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Tout chemin privé de desserte à créer ne pourra avoir une largeur inférieure à 6m d'emprise.

2) Cas particuliers

Après consultation du Conseil Général, des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

Article Ux4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2) Electricité - téléphone

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

3) Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales.

4) Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Les eaux résiduaires industrielles feront l'objet d'un prétraitement avant rejets.

Article Ux5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

Article Ux6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) Voies concernées

Les règles s'appliquent pour toute voie publique ou privée, existante ou à créer, ouverte à la circulation.

2) Règle générale

Les constructions seront implantées soit à l'alignement, soit en retrait de l'alignement avec une distance minimale de 3m.

3) Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité,...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif.
- pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés à l'alignement ou en retrait de l'alignement.
- pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité du Conseil Général le long des routes départementales
- en cas d'impossibilité technique.

Article Ux7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) Règle générale

Les constructions seront implantées soit sur une limite séparative, soit en retrait de la limite séparative avec une distance minimale de 5m.

2) Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité,...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif.
- pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés sur une limite séparative ou en retrait
- en cas d'impossibilité technique.

Article Ux8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

Article Ux9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article Ux10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur pourra être supérieure de 20%.

2) Règles de hauteur

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 12 mètres ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens.

3) Cas particuliers

Des dépassements de hauteur peuvent être admis :

- pour les éléments fonctionnels nécessités par l'activité (cheminée, silos...).
- pour les équipements collectifs, lorsque les caractéristiques techniques de l'équipement ou les recommandations techniques conduisent à un dépassement.
- en cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement, la hauteur maximale autorisée pourra être la hauteur maximale du bâtiment existant.

Article Ux11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1) Rappel Réglementaire

En application de l'articles L111-6-2 du code de l'urbanisme, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

En application de l'article R111-50 du code de l'urbanisme, les dispositifs et matériaux visés à l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme sont :

- Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façade ou en toiture ;
- Les portes, portes-fenêtres et volets isolants définis par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme ;
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.

2) Dispositions particulières

Les dispositions particulières définies ci-dessous ne s'applique pas dans le cas où elles sont contraires au rappel réglementaire défini au point 2 à l'exception des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant comme le prévoit l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme.

3) Règles concernant la construction neuve

Clôtures :

Règle de hauteur et de composition

- La hauteur globale de la clôture ne pourra dépasser 1,80m.
- La clôture pourra uniquement être réalisée à partir de végétaux ou de grillages ou être maçonnée
- Les parties maçonnées pourront uniquement être complétés de barreaudages ou de grillages

Règle d'aspect :

- Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades de la construction principale
- Les barreaudages reprendront les teintes imposées pour la menuiserie auxquelles s'ajoute la teinte noire
- Les grillages pourront être souples ou rigides et devront avoir une teinte verte, grise ou noire

4) Règles concernant la rénovation

- Les rénovations se feront soit à l'identique de l'existant soit selon les règles édictées pour la construction neuve

Article Ux12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

Article Ux13 : ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

1) Espaces libres

Pour chaque lot, 20% au moins de la superficie devra être gardé en espace libre.

2) Espaces boisés et plantations

Le long des clôtures, une bande végétalisée de 2m de large minimum devra être plantée de haies mélangées et d'arbres de hautes tiges.

Article Ux14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU α

Comme le définit l'article R123-6 du code de l'urbanisme, la zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs à caractère naturel ou agricole destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Le secteur AUa est destiné à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine dans le respect de la forme urbaine dans laquelle elle s'inscrit.

ARTICLE AUa1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage industriel
- les constructions à usage agricole
- les constructions à usage artisanal à l'exception des cas fixés à l'article 2
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés
- les carrières,
- les terrains de camping ou de caravanage
- le stationnement des caravanes dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R111-39 du code de l'urbanisme
- les parcs résidentiels de loisirs

ARTICLE AUa2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1) Cas d'exemption

L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

2) Occupations et utilisations soumises à instruction particulière

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire. Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire.

3) Occupations et utilisations soumises à respect d'une servitude

La zone est entièrement incluse dans le périmètre de la servitude PM1 (Plan de Prévention des Risques liés aux retraits et gonflements des argiles) En conséquence, les occupations du sol admises devront respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

4) Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

L'ensemble des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières listés ci-dessous devra pour être autorisé être compatible avec la vie urbaine. Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières sont :

- les constructions nouvelles à usage artisanal à condition qu'elles soient inférieure à 150m² d'emprise au sol
- les installations classées (Pressing, Garage, Pharmacie, Station-service...) et l'extension des installations classées existantes

5) Conditions d'aménagement

Dans les secteurs délimités par le document graphique comme des orientations d'aménagement et de programmation, les occupations et utilisations du sol sont admises à condition d'être compatibles avec les orientations définies par la pièce 3 du dossier de PLU.

ARTICLE AUa3 : ACCES ET VOIRIE

Tout accès direct à la RD77 est interdit.

Les accès et les voies nouvelles devront être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation correspondante.

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble, de l'ensemble d'immeubles ou de l'opération envisagée et notamment, les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;

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

ARTICLE AUa4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2) Electricité

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain est obligatoire dans le cas où les réseaux publics sont réalisés en souterrain.

3) Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales sont en règle générale et dans la mesure du possible conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

4) Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire dans le secteur AUa.

5) Eclairage public

L'éclairage public est obligatoire en souterrain..

6) Réseau numérique

L'aménagement devra prévoir les fourreaux en souterrain nécessaires à la desserte en réseau numérique.

ARTICLE AUa5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE AUa6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) Règle d'implantation

Une partie de la construction principale à usage d'habitation devra être implantée :

- à 3m minimum et 5m maximum de la limite d'emprise

2) Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- pour la réalisation d'une autre construction à usage d'habitation dès lors qu'existe déjà une construction à usage d'habitation dans une bande de 20m à partir de la limite d'emprise. Dans ce cas-là l'obligation d'implantation dans une bande de 3 à 5m n'existe plus.
- pour les annexes (hors garage) un recul de 3m minimum est obligatoire.
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité,...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif.
- pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

ARTICLE AUa7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) Règle générale-

Toute construction devra être implantée :

- soit en limite séparative
- soit avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport à la limite séparative.

2) Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum de 2m par rapport à toute limite séparative bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle.
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité,...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif.

- pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés sur une limite séparative ou en retrait.
- pour les annexes d'habitations (hors piscine) implantées sur une même limite séparative. Dans ce cas, la totalité des façades implantées sur une même limite séparative ne pourra excéder une longueur de 7m et une hauteur de 3,5 mètres au faîtage.

ARTICLE AUa8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE AUa9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE AUa10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur pourra être supérieure de 20%.

2) Condition de hauteur

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7m ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens.

3) Cas particuliers

Des hauteurs différentes de celles définies aux points 1 et 2 sont autorisées :

- pour les pigeonniers dont la hauteur maximale est fixée à 10m des lors que l'emprise au sol est inférieure à 12m²
- pour les bâtiments techniques ou d'intérêt collectif

ARTICLE AUa11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1) Rappel Réglementaire

En application de l'articles L111-6-2 du code de l'urbanisme, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

En application de l'article R111-50 du code de l'urbanisme, les dispositifs et matériaux visés à l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme sont :

- Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façade ou en toiture ;
- Les portes, portes-fenêtres et volets isolants définis par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme ;
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.

2) Dispositions particulières

Les dispositions particulières définies ci-dessous ne s'appliquent pas dans le cas où elles sont contraires au rappel réglementaire défini au point 2 à l'exception des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant comme le prévoit l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme.

3) Règles

Toitures

- La toiture du volume principal de la construction à usage d'habitation comportera deux pans de toit à minima. Pour les annexes, les toits à une pente sont autorisés.
- Les pentes de toit du volume principal auront un pourcentage de pente compris entre 27 et 35
- La couverture sera assurée par des tuiles courbes de teintes rouges, flammées ou vieilles.
- La toiture pourra comporter des tuiles translucides dans la limite de 1% de la superficie totale de la toiture.
- L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée encastrés dans le plan de la toiture ou en surimposition de la toiture (panneaux parallèles au plan de toiture).
- Les débords de toit ne pourront avoir une longueur supérieure à 50cm.

Façades

Aspect :

- A part dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, les façades devront obligatoirement être enduites avec une finition grattée ou talochée fin.
- Les façades d'aspect métallique sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction).
- Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou faux clairevoie. L'aspect devra être lisse (platelage) par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. Les croisements dans les angles impliquant un débord de façade seront interdits.

Teintes :

- Les teintes grises sont autorisées seulement dans le cadre d'enduits réalisés à base de ciment

- Les abris de jardin de moins de 9m² installés à plus de 15m des limites des emprises publiques pourront ne pas respecter les règles écrites ci-dessus
- Les règles concernant le traitement des façades et des ouvertures ne s'appliquent pas pour l'aménagement des devantures commerciales

ARTICLE AUa12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Constructions neuves :

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 25m² (accès et stationnement). Une place de stationnement sera obligatoire pour chaque tranche entamée de 50 m² de surface de plancher (hors annexes).

ARTICLE AUa13 : ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

1) Espaces libres privés

Pour chaque lot, 20% au moins de la superficie devra être gardé en espace libre engazonné et/ou planté.

2) Espaces libres et espaces verts communs à créer

Des espaces verts, des plantations d'alignement et/ou des espaces minéraux compatibles avec l'orientation d'aménagement devront être aménagées dans le cadre d'opération d'aménagement ou au fur et à mesure de l'équipement de la zone. Ceux-ci pourront également remplir le rôle de rétention pour les eaux pluviales.

3) Palette végétale

Les haies mono spécifiques sont interdites. Les haies diversifiées avec des espèces locales seront à privilégier.

ARTICLE AUa14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Aub

Comme le définit l'article R123-6 du code de l'urbanisme, la zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs à caractère naturel ou agricole destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Le secteur AUb est destiné à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine dans le respect de la forme urbaine dans laquelle elle s'inscrit.

Article AUb1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage industriel
- les constructions à usage agricole
- les constructions à usage artisanal
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés
- les carrières,
- les terrains de camping ou de caravanage
- le stationnement des caravanes dans les secteurs ou le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R111-39 du code de l'urbanisme
- les parcs résidentiels de loisirs

Article AUb2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1) Cas d'exemption

L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

2) Occupations et utilisations soumises à instruction particulière

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire. Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire.

3) Occupations et utilisations soumises à respect d'une servitude

La zone est entièrement incluse dans le périmètre de la servitude PM1 (Plan de Prévention des Risques liés aux retraits et gonflements des argiles) En conséquence, les occupations du sol admises devront respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

4) Conditions d'aménagement

Dans les secteurs délimités par le document graphique comme des orientations d'aménagement et de programmation, les occupations et utilisations du sol sont admises à condition d'être compatibles avec les orientations définies par la pièce 3 du dossier de PLU.

Article AUb3 : ACCES ET VOIRIE

Tout accès direct à la RD3 est interdit.

Les accès et les voies nouvelles devront être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation correspondante.

Pour être constructibles, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble, de l'ensemble d'immeubles ou de l'opération envisagée et notamment, les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;

Les accès ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic ;

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

Article AUb4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2) Electricité

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain est obligatoire dans le cas où les réseaux publics sont réalisés en souterrain.

3) Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales sont en règle générale et dans la mesure du possible conservées sur la parcelle et infiltrées en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable. Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

4) Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

5) Eclairage public

L'éclairage public est obligatoire en souterrain.

6) Réseau numérique

L'aménagement devra prévoir les fourreaux en souterrain nécessaires à la desserte en réseau numérique.

Article AUB5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

Article AUB6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) Voies concernées

Les règles s'appliquent le long des voiries de desserte à créer et des voiries publiques existantes.

2) Règle d'implantation

Les constructions seront implantées soit à l'alignement, soit en retrait de 3m minimum par rapport à l'alignement.

3) Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- pour les annexes (hors garage) un recul de 3m minimum est obligatoire.
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité,...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif.
- pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

Article AUB7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) Règle générale de prospect en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait d'une limite séparative :

- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m
- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

2) Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 2m par rapport à toute limite séparative bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle.
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité,...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif.
- pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés sur une limite séparative ou en retrait
- pour les annexes d'habitations (hors piscine) implantées sur une même limite séparative. Dans ce cas, la totalité des façades implantées sur une même limite séparative ne pourra excéder une longueur de 7m et une hauteur de 3,5 mètres au faîtage.

Article AUb8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

Article AUb9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Article AUb10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur pourra être supérieure de 20%.

2) Condition de hauteur

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7m ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens.

3) Cas particuliers

Des hauteurs différentes de celles définies aux points 1 et 2 sont autorisées :

- pour les pigeonniers dont la hauteur maximale est fixée à 10m des lors que l'emprise au sol est inférieure à 12m²
- pour les bâtiments techniques ou d'intérêt collectif

Article AUb11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1) Rappel Réglementaire

En application de l'articles L111-6-2 du code de l'urbanisme, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

En application de l'article R111-50 du code de l'urbanisme, les dispositifs et matériaux visés à l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme sont :

- Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façade ou en toiture ;
- Les portes, portes-fenêtres et volets isolants définis par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme ;
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.

2) Dispositions particulières

Les dispositions particulières définies ci-dessous ne s'applique pas dans le cas où elles sont contraires au rappel réglementaire défini au point 2 à l'exception des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant comme le prévoit l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme.

3) Règles

Toitures

- La toiture du volume principal de la construction à usage d'habitation comportera deux pans de toit à minima. Pour les annexes, les toits à une pente sont autorisés.
- Les pentes de toit du volume principal auront un pourcentage de pente compris entre 27 et 35
- La couverture sera assurée par des tuiles courbes de teintes rouges, flammées ou vieilles.
- La toiture pourra comporter des tuiles translucides dans la limite de 1% de la superficie totale de la toiture.
- L'utilisation de panneaux ou tuiles solaires ou photovoltaïques est autorisée encastrés dans le plan de la toiture ou en surimposition de la toiture (panneaux parallèles au plan de toiture).
- Les débords de toit ne pourront avoir une longueur supérieure à 50cm.

Façades

Aspect :

- A part dans le cas de l'utilisation de matériaux traditionnels de types pierre naturelle, bois ou brique foraine traditionnelle, les façades devront obligatoirement être enduites avec une finition grattée ou talochée fin.
- Les façades d'aspect métallique sont interdites, de même que l'usage à nu de matériaux destinés à être recouvert (bloc de béton, brique de construction).
- Les façades d'aspect bois sont autorisées sous réserve d'avoir un aspect lamellaire ou en cas d'utilisation de dispositif à clairevoie ou faux clairevoie. L'aspect devra être lisse (platelage) par opposition à un aspect bombé ou demi cylindrique. Les croisements dans les angles impliquant un débord de façade seront interdits.

Teintes :

- Les teintes grises sont autorisées seulement dans le cadre d'enduits réalisés à base de ciment
- Pour le traitement des façades en bois, le vernis est interdit. Les saturateurs permettant de garder un aspect naturel mat sont autorisés
- Les teintes seront conformes à la palette de teinte ci-dessous



Éléments extérieurs :

Les antennes et paraboles sont interdites sur les façades donnant sur une voie publique sauf impossibilité technique.

Dans le cas de la réalisation de balcons, les gardes corps seront réalisés à partir de barreaudages dont les teintes seront identiques à celles des menuiseries.

Clôtures :

- La hauteur globale de la clôture ne pourra dépasser 1,80m.
- La clôture pourra être réalisée à partir de végétaux, de grillages ou être bâtie
- Les parties maçonnées ne pourront avoir une hauteur supérieure à 0,80
- Les parties maçonnées pourront uniquement être complétées de barreaudages, de grillages ou de lamellaires. Les lamelles ne devront pas avoir une largeur supérieure à 20cm et l'espacement entre chaque lame devra être d'au minimum 2cm.
- Les parties maçonnées, y compris le couronnement, devront respecter les règles édictées pour le traitement des façades des habitations
- Les grillages pourront être souples ou rigides et devront avoir une teinte verte, grise ou noire.

4) Cas d'exemptions :

- Les vérandas de moins de 20m² sont exemptées des règles ci-dessus pour la partie concernant la couverture
- Les abris de jardin de moins de 9m² installés à plus de 15m des limites des emprises publiques pourront ne pas respecter les règles écrites ci-dessus
- Les règles concernant le traitement des façades et des ouvertures ne s'appliquent pas pour l'aménagement des devantures commerciales

Article AUB12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

1) Stationnement réalisé sur la parcelle

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 25m² (accès et stationnement). Une place de stationnement sera obligatoire pour chaque tranche entamée de 50 m² de surface de plancher (hors annexes).

2) Stationnement ouvert au public sur le secteur 4 « Pélis »

Une place de stationnement ouverte au public devra être réalisée pour deux lots réalisés.

Article AUB13 : ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

1) Espaces libres privatifs

Pour chaque lot, 20% au moins de la superficie devra être gardé en espace libre engazonné et/ou planté.

2) Espaces libres et espaces verts communs

Le long de la RD3, comme matérialisé sur les orientations d'aménagement et de programmation, un espace vert commun devra être réalisé.

La zone de traitement des eaux pluviales existante matérialisée sur l'OAP sera laissée libre de tout aménagement à l'exception des aménagements.

Des espaces verts, des plantations d'alignement et/ou des espaces minéraux compatibles avec l'orientation d'aménagement devront être aménagés dans le cadre d'opération d'aménagement ou au fur et à mesure de l'équipement de la zone. Ceux-ci pourront également remplir le rôle de rétention pour les eaux pluviales.

Article AUB14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUo

Comme le définit l'article R123-6 du code de l'urbanisme, la zone AU ou à urbaniser délimite les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Définies à COS nul, ces zones ne pourront être ouvertes que par modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

Article AUo1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A l'exclusion des installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public et des constructions ou réalisations d'installations nécessaires au fonctionnement du service public, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

Article AUo6 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) Règle d'implantation

Les constructions seront implantées en retrait de 3m minimum par rapport à l'alignement.

2) Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

Article AUo7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) Règle d'implantation

Les constructions seront implantées à 3m minimum.

2) Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessous ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés sur une limite séparative ou en retrait

Article AUo14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS est nul.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

Comme le définit l'article R123-7 du code de l'urbanisme, les zones agricoles ou "zones A" sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Les zones Ai sont incluses dans le périmètre de la servitude PM1 (Plan de Prévention des Risques liés au Risque inondation). En conséquence, les occupations du sol admises devront respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

ARTICLE A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les formes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de celles citées à l'article A2

ARTICLE A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1) Dispositions générales

Les occupations et utilisations des sols doivent se conformer aux dispositions et aux règles de constructions prescrites par le règlement et le zonage du Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation et retrait-gonflement des argiles.

2) Occupations et utilisations soumises à instruction particulière

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire. Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire.

3) En zone A :

a. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

b. Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

c. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

d. Les extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- l'extension maximale de 30% de l'emprise au sol de la construction existante à destination d'habitation dans la limite de 50 m². Au total, l'emprise au sol de l'habitation ne pourra excéder 200 m².

- les piscines et leurs locaux techniques sont autorisés dans la limite de 90 m² d'emprise au sol au total.
- les annexes (garages, les abris de jardins et autres annexes) sont autorisées dans la limite de 50 m² d'emprise au sol au total.

L'annexe et les piscines devront être implantées à 10 mètres maximum du bâtiment principal d'habitation.

e. Le changement de destination des bâtiments à condition qu'ils figurent sur le document graphique sous réserve que :

- le changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site.
- le bâtiment soit desservi par les réseaux
- le changement de destination ne concerne que la transformation de bâtiments :
 - soit en hébergement hôtelier et touristique
 - soit en artisanat et commerce de détail
 - soit en restauration
 - soit en logement
 - soit en hébergement
 - soit en entrepôt.

4) Occupations et utilisations soumises à respect d'une servitude

Les secteurs Ai sont inclus dans le périmètre de la servitude PM1 (Plan de Prévention des Risques liés au Risque inondation). En conséquence, les occupations du sol admises devront respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

Toutes les zones sont concernées par la servitude PM1 (Plan de Prévention des Risques liés au retrait et gonflement d'argiles) et devront respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

5) Élément du patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L151-19 :

Le patrimoine bâti repéré au document graphique et dans le rapport de présentation est protégé. La démolition totale ou partielle des bâtiments et éléments bâtis remarquables recensés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme est interdite.

En cas de travaux sur les éléments concernés ceux-ci doivent être réalisés dans le respect de l'aspect et des matériaux d'origine.

6) Dans les secteurs à protéger, à maintenir ou à remettre en état pour des motifs d'ordre écologique

Dans le périmètre défini sur le règlement graphique trame verte et bleue, les clôtures devront rester perméables à la faune sauvage. En application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme les éléments et secteurs de paysage (ripisylves, espaces boisés, haies..) repérés sur le règlement graphique comme haies, alignements d'arbres ou inscrits à l'intérieur de la trame verte et bleue sont protégés.

En application de l'article L151-23, tous les travaux à venir sur un élément recensé nécessiteront une déclaration préalable et/ou un permis de démolir.

ARTICLE A3 : ACCES ET VOIRIE

1) Règle générale

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant à la destination des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- accessible aux personnes à mobilité réduite

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2) Cas particuliers

Tout accès direct sur une route départementale pourra être interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Après consultation du Conseil Général, des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

ARTICLE A4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2) Electricité - téléphone

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

3) Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales.

4) Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe. A défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur et justifié par la fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain.

ARTICLE A5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

1) Règle d'implantation

Les constructions seront implantées en retrait de 3m minimum par rapport à l'alignement.

2) Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle
- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 1,50m par rapport à toute emprise publique bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle.
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité,...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif.
- pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés à l'alignement ou en retrait de l'alignement.
- pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité du Conseil Départemental le long des routes départementales
- en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE A7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) Règle générale de prospect en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait d'une limite séparative, les deux conditions suivantes doivent être respectées :

- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m
- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

2) Règle d'implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées à 3m minimum.

3) Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- pour les piscines qui devront respecter un recul minimum obligatoire de 1,50m par rapport à toute limite séparative bordant l'assiette du projet. Ce recul est apprécié à compter de la limite du bassin ou de la margelle.
- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle

- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité,...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif.
- pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés sur une limite séparative ou en retrait
- en cas d'impossibilité technique.
- Les constructions et installations polluantes, nuisantes ou dangereuses ne pourront s'implanter à moins de 100 mètres de toute zone U ou AU à destination d'habitat. Cette prescription s'applique également à l'extension des bâtiments existants.

ARTICLE A8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Une partie de chaque annexe d'habitation autorisée devra être située dans un rayon de 10m à partir d'une des limites du bâtiment principal à usage d'habitation.

ARTICLE A9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE A10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur pourra être supérieure de 20%.

2) Règles de hauteur

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 10 mètres pour les constructions à usage agricole et 7m pour les constructions à usage d'habitat.

Pour les annexes : la hauteur maximale est fixée à 5 mètres au faîtage.

3) Cas particuliers

Des hauteurs différentes de celles définies aux points 2 et 3 sont autorisées ou prescrites :

- pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui initialement dépassaient cette hauteur
- pour les pigeonniers dont la hauteur maximale est fixée à 10m des lors que l'emprise au sol est inférieure à 12m²
- pour les bâtiments techniques ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1) Rappel Réglementaire

En application de l'articles L111-6-2 du code de l'urbanisme, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

En application de l'article R111-50 du code de l'urbanisme, les dispositifs et matériaux visés à l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme sont :

- Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façade ou en toiture ;
- Les portes, portes-fenêtres et volets isolants définis par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme ;
- Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.
- Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- Les pompes à chaleur ;
- Les brise-soleils.

2) Dispositions particulières

Les dispositions particulières définies ci-dessous ne s'applique pas dans le cas où elles sont contraires au rappel réglementaire défini au point 2 à l'exception des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant comme le prévoit l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme.

3) Règles concernant la construction neuve

Façades

a- Bâtiments d'exploitation agricole

La coloration des façades doit contribuer à une bonne insertion du projet dans son environnement, les teintes de matériaux locaux et celles définies par la palette ci-dessous devront être utilisés pour les façades.

Les bardages aspect bois sont admis.

b- Les constructions à usage d'habitation et autres

Les façades devant recevoir un enduit devront être dans les teintes définies par la palette des matériaux annexée au présent règlement. Les façades arrières et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales.



Clôtures réalisées en zone Ai

- les clôtures devront être conformes aux prescriptions réglementaires du Plan de Prévention des Risques Inondations. Seules s'appliquent les règles d'aspect, de composition et de hauteur lorsqu'elles sont compatibles.

Clôtures réalisées en zone A, Ai, et dans le périmètre de la trame verte et bleue :

- Dans le secteur A, la clôture pourra être réalisée à partir de végétaux ou de grillages
- Dans le périmètre de la trame verte et bleue incluant les réservoirs de biodiversité, la clôture sera réalisée à partir de végétaux ou de grillages et devra être perméable à la faune sauvage

4) Règles concernant la rénovation, les extensions et les annexes

- Elles se feront soit à l'identique de l'existant soit selon les règles édictées pour la construction neuve

ARTICLE A12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

ARTICLE A13 : ESPACES BOISES CLASSES – ESPACE LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE A14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

En application de l'article R123-8 du code de l'urbanisme, les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comporte une zone Nli correspondant à la zone naturelle de loisirs.

Les zones NI et Nli sont inclus dans le périmètre de la servitude PM1 (Plan de Prévention des Risques liés au Risque inondation). En conséquence, les occupations du sol admises devront respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

ARTICLE N1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1) Zones N

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

2) Zones Ni

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception des occupations et utilisations autorisées en zone N mais soumises au respect des conditions particulières listées à l'article N2.

3) Zone Nli

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception des constructions à usage ludo-sportif et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Toutes les occupations du sol sont soumises au respect des conditions particulières listées à l'article N2.

ARTICLE N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1) Cas d'exemption

L'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 5 et 8 à 14 du règlement de la zone concernée.

2) Occupations et utilisations soumises à instruction particulière

Les démolitions sont soumises au permis de démolir. Les clôtures sont soumises à autorisation sur l'ensemble du territoire.

3) Occupations et utilisations soumises à respect d'une servitude

Toutes les zones sont concernées par la servitude PM1 (Plan de Prévention des Risques liés au retrait et gonflement d'argiles et aux inondations) et devront respecter les prescriptions réglementaires contenues dans ce document.

4) Dans les secteurs à protéger, à maintenir ou à remettre en état pour des motifs d'ordre écologique

Dans le périmètre défini sur le règlement graphique trame verte et bleue, les clôtures devront rester perméables à la faune sauvage. En application de l'article-L151-23 du code de l'urbanisme les éléments et secteurs de paysage (ripisylves, espaces boisés, haies..) repérés sur le règlement graphique comme haies, alignements d'arbres ou inscrits à l'intérieur de la trame verte et bleue sont protégés.

En application de l'article L151-23, tous les travaux à venir sur un élément recensé nécessiteront une déclaration préalable.

5) Bâtiment susceptible de changer de destination

Le changement de destination des bâtiments à condition qu'ils figurent sur le document graphique sous réserve que :

- le changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site.
- le bâtiment soit desservi par les réseaux
- le changement de destination (des bâtiments désignés n°1 à 23) ne concerne que la transformation des bâtiments :
 - soit en habitation
 - soit en commerces et activités de services
 - soit en bureau

ARTICLE N3 : ACCES ET VOIRIE

1) Règle générale

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée :

- correspondant à la destination des constructions ou des aménagements envisagés
- adaptée à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- accessible aux personnes à mobilité réduite

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2) Cas particuliers

Tout accès direct sur une route départementale pourra être interdit si le terrain à desservir peut avoir un accès sur une autre voie. Après consultation du Conseil Général, des aménagements nécessaires à la sécurité pourront être exigés en préalable à la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Il s'agit notamment des aménagements permettant de regrouper les accès ou de faciliter la visibilité.

ARTICLE N4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2) Electricité - téléphone

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Le raccordement en souterrain pourra être rendu obligatoire.

3) Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé, à la charge du pétitionnaire, un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales.

4) Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe. A défaut de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé. L'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur et justifié par la fourniture des éléments techniques complémentaires relatifs aux caractéristiques hydrogéologiques, à la superficie et à la configuration du terrain.

ARTICLE N5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE N6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) Règle d'implantation

Les constructions seront implantées en retrait de 3m minimum par rapport à l'alignement.

2) Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité,...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif.
- pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

- pour respecter les préconisations en matière d'accès, de bruit ou de sécurité du Conseil Général le long des routes départementales
- en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE N7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) Règle générale de prospect en cas d'implantation en retrait

Dans le cas d'une construction réalisée en retrait d'une limite séparative :

- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m
- l'espace restant entre une limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit ou de l'acrotère de la construction à implanter.

2) Règle d'implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées à 3m minimum.

3) Cas particuliers

Les règles édictées ci-dessus ne s'appliquent pas ou peuvent s'appliquer différemment :

- pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui initialement ne respectaient pas cette règle
- en cas de passage d'un réseau interdisant l'application des règles édictées (eau, assainissement, irrigation, électricité,...) ou de présence d'un ouvrage d'intérêt collectif.
- pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général qui pourront être réalisés sur une limite séparative ou en retrait
- en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE N8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE N9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE N10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1) Règles concernant la mesure de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit, ou à l'acrotère pour les toitures terrasse, et ce, par rapport au point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction. Dans le cas d'une pente de terrain supérieure à 20%, la hauteur pourra être supérieure de 20%.

2) Règles de hauteur

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres.

3) Cas particuliers

Des hauteurs différentes de celles définies aux points 2 et 3 sont autorisées ou prescrites :

- pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui initialement dépassaient cette hauteur
- pour les bâtiments techniques ou d'intérêt collectif

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

Clôtures réalisées en zone N et dans le périmètre de la trame verte et bleue :

- Dans le secteur N, la clôture pourra être réalisée à partir de végétaux ou de grillages
- Dans le périmètre de la trame verte et bleue incluant les réservoirs de biodiversité, la clôture sera réalisée à partir de végétaux ou de grillages et devra être perméable à la faune sauvage

ARTICLE N12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

ARTICLE N13 : ESPACES BOISES CLASSES – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE N14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé

Annexe concernant la réalisation d'un éclairage public

** Éléments tirés du cahier des charges proposé par l'A.F.E. (Association Française de l'Eclairage) dans son guide
« Recommandations relatives à l'éclairage des voies publiques »
« Annexe réglementaire »*

Normes : installation et matériel :

Les installations d'éclairage public doivent satisfaire aux normes d'installation électriques suivantes :

- UTE électriques C 15-100 : Installations à basse tension
- NF C 17-200 : Installations d'éclairage public – règles
- Guide UTE C 17-205 : Guide pratique – Installation d'éclairage public – Détermination des sections des conducteurs et choix des dispositifs de protection
- Guide UTE C 17-210 : Guide pratique – Dispositifs de protection de terre pour l'éclairage public.

Les luminaires doivent répondre aux normes européennes harmonisées de la série NF EN 60-598, et en particulier :

- NF EN 60598-1 : Luminaires : Règles générales et généralités sur les essais
- NF EN 60598-2-3 : Luminaires Partie 2-3 – Règles particulières – Luminaires d'éclairage public

Niveau d'éclairement moyen :

Définition de l'éclairement moyen à maintenir : c'est la valeur de l'éclairement mesuré en lux sous laquelle on ne doit pas descendre avant entretien de l'installation consistant au remplacement des lampes complété ou non par le nettoyage des luminaires.

L'éclairement moyen maximum à maintenir est de :

- 15 lux sur la ou les voies principales
- 10 lux sur les voies secondaires (impasses)

Caractéristiques des luminaires :

- Le luminaire est équipé d'un bloc optique dont le niveau d'étanchéité est au minimum IP43.
- Les vasques en matériau de synthèse (méthacrylate, polycarbonate) doivent être traités par un procédé antistatique et avoir subi un traitement anti UV.
- Le luminaire est composé d'une optique réfléchissant la lumière utile à 90% minimum vers le bas.

Caractéristiques des lampes :

- Les lampes à utiliser sont du type LED de puissance 70W ou 100W.
- Les lampes doivent présenter un taux de mortalité inférieur à 5% à 8000 h de durée de fonctionnement.

Réduction de la puissance absorbée par l'installation :

Dans le cas où le parc d'éclairage est constitué par des lampes de puissance supérieure ou égale à 100W, la mise en place d'un système permettant d'économiser de l'énergie se justifie.

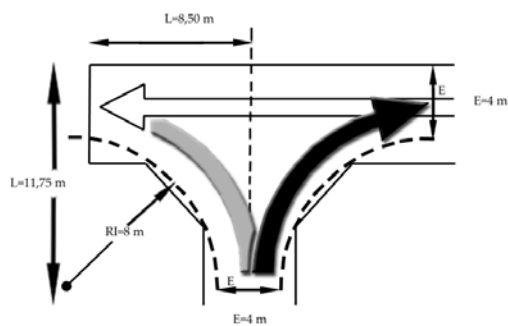
Diverses familles de procédés peuvent être utilisés pour cette fonction :

- régulateur variateur de tension
- réducteur de puissance à self additionnelle
- ballast électronique.

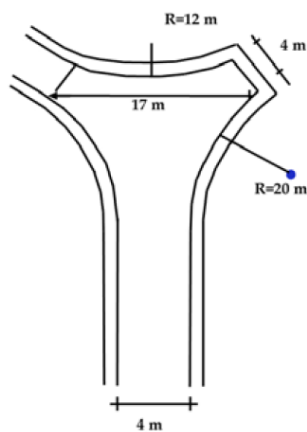
Annexe concernant la réalisation des aires de retournement

« Annexe réglementaire »

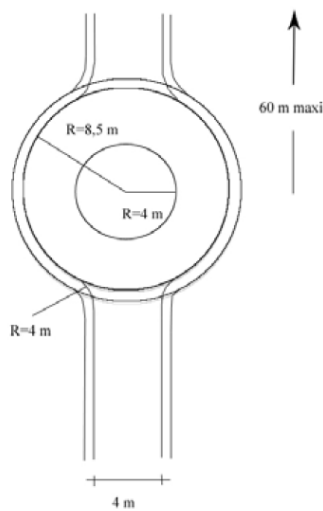
Gabarit des aires de retournement à prendre en considération pour le passage et le retournement des engins de lutte contre le risque incendie :



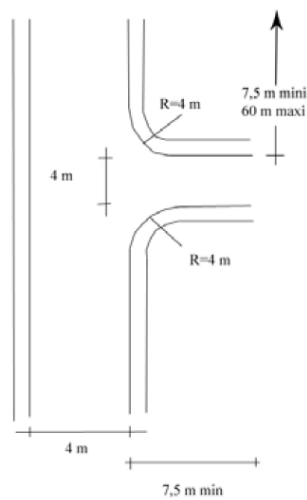
Voie en impasse en forme de "L" en bout



Raquette en "Y"



Raquette circulaire



Raquette en "T"

Extraits de textes législatifs et réglementaires relatifs à l'archéologie
« Annexe réglementaire »

CODE DE L'URBANISME :

Article R-111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

CODE DU PATRIMOINE, LIVRE V :

Titre III : (...) découverte fortuite lors de travaux...

Article L531-14 : Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie (...). Le service compétent relevant de la préfecture de Région Midi-Pyrénées est le service Régional de l'Archéologie (32 rue de la Dalbade – BP 811 – 31080 Toulouse cedex 6 – tél : 05.67.73.21.14 – fax : 05.61.99.98.82)

Article R531-8 : En cas de découverte fortuite, le préfet de région doit être avisé, en application de l'article L. 531-14. Il peut faire visiter les lieux.

Titre II : Archéologie préventive

Article R522-1 : L'Etat veille à la conciliation des exigences respectives de la recherche scientifique, de la conservation du patrimoine et du développement économique et social. Il prescrit les mesures visant à la détection, à la conservation ou à la sauvegarde par l'étude scientifique du patrimoine archéologique, désigne le responsable scientifique de toute opération d'archéologie préventive et assure les missions de contrôle et d'évaluation de ces opérations.

Article R523-8 : En dehors des cas prévus au 1° de l'article R. 523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R. 523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance.

Article R523-5 : Les travaux énumérés ci-après font l'objet d'une déclaration préalable auprès du préfet de région lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire, à permis d'aménager ou à déclaration préalable en application du code de l'urbanisme et qu'ils ne sont pas précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement :

1° Les travaux d'affouillement, de nivellement ou d'exhaussement de sol liés à des opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 10 000 m² et affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre ;

2° Les travaux de préparation du sol ou de plantation d'arbres ou de vignes affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre et sur une surface de plus de 10 000 m² ;

3° Les travaux d'arrachage ou de destruction de souches ou de vignes sur une surface de plus de 10 000 m² ;

4° Les travaux de création de retenues d'eau ou de canaux d'irrigation d'une profondeur supérieure à 0,50 mètre et portant sur une surface de plus de 10 000 m².

Lorsque la présomption de la présence de vestiges en sous-sol le justifie, les seuils de 10 000 m² et de 0,50 mètre peuvent être réduits par arrêté du préfet de région dans tout ou partie des zones délimitées en application de l'article R. 523-6.

CODE PENAL:

Protection des biens publics

Article 322-3-1 : La destruction, la dégradation ou la détérioration est punie de sept ans d'emprisonnement et de 100 000 € d'amende lorsqu'elle porte sur :

1° Un immeuble ou objet mobilier classé ou inscrit en application des dispositions du code du patrimoine ou un document d'archives privées classé en application des dispositions du même code ;

2° Une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain sur lequel se déroulent des opérations archéologiques ou un édifice affecté au culte ;(...)

Conseils concernant l'accompagnement végétalisé

« Annexe indicative »

Les espaces non bâtis et non affectés à la circulation et au stationnement concourent tout autant que les autres éléments de composition des sites étudiés à la qualité du paysage. Ces espaces doivent absolument avoir une fonction (espace végétalisé, etc) afin d'éviter toute friche qui engendre un désordre visuel contraire à toute volonté d'un paysage de qualité qui soit un tant soit peu maîtrisé.

Le paysage constitue le reflet du fonctionnement d'un territoire. Le végétal joue ainsi un rôle majeur dans la qualité des espaces urbains à densifier ou à qualifier ; il accompagne et intègre les constructions, agrmente la voirie, offre une façade sur voie harmonieuse tout en créant une ambiance.

Les principes d'aménagement et de traitement paysager devront répondre à deux objectifs : à savoir, qualifier et valoriser le secteur vu depuis l'extérieur ; rendre cohérent l'intégration des nouvelles constructions dans chacun des secteurs étudiés.

Les végétaux fleuris durant une longue partie de l'année et ou dotés d'un feuillage persistant évitant les travaux de ramassage sont largement préconisés. En termes d'aspect paysager, le mélange d'arbustes peut être intéressant à appréhender, cela afin d'offrir une variante agréable à l'œil.

Les espèces végétales à privilégier ►

Charme commun
Carpinus betulus



Orme
Ulmus



Prunellier
Prunus spinosa



Cornouiller sanguin
Cornus sanguinea



Fusain
Euonymus



Sureau noir
Sambucus nigra



Viorne
Viburnum



Troène
Ligustrum vulgaris



Conseils concernant la gestion des eaux pluviales

« Annexe indicative »

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux drainants ;
- L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) de façon à stocker temporairement les eaux. A cette fin les principes recommandés ci-après pourront être mis en œuvre.
- Le busage des fossés dans les zones à urbaniser longeant les voies existantes sera rendu obligatoire.

Recommandations :

Les typologies d'ouvrages de rétention des eaux pluviales recommandées sont les noues dans les espaces verts, les fossés, les décaissements légers des stationnements, les profils en « V » des voies etc.

Exemple à l'échelle d'un quartier de réalisation d'une noue ou d'un fossé

Caractéristiques Une noue est un fossé peu profond et large servant au recueil, à la rétention et/ou l'infiltration des eaux pluviales. Elle peut être équipée d'un débit de fuite permettant une vidange régulée de l'ouvrage vers le réseau pluvial, la rivière ou un fossé.

Intégration paysagère : l'engazonnement et la végétalisation de ses abords par des arbustes permettent une bonne intégration paysagère.

Entretien Curage (selon l'envasement de l'aménagement) et faucardage de la noue ou du fossé. L'entretien des abords est similaire à celui d'un espace vert.

Investissement Environ 10 € HT / ml fonction du m3 terrassé

Coût d'entretien Environ 3 € HT / ml

Avantages La noue est un dispositif assurant les différentes fonctions de rétention, de régulation et d'écêtement des débits de pointe. Ses capacités de rétention peuvent être optimisées par la mise en place de cloisonnements. L'intégration paysagère est bonne. Le coût de l'aménagement est faible : au moins 10 fois inférieur à la réalisation d'un réseau pluvial.

Inconvénients Un entretien régulier doit être réalisé afin de conserver les potentialités originelles de l'ouvrage. Les fossés sont davantage adaptés au milieu rural : en effet, en milieu urbain, des franchissements réguliers doivent être réalisés pour permettre l'accès aux propriétés.



Définitions

« Annexe indicative »

Accès et desserte : Il s'agit de 2 notions complémentaires. L'existence d'une desserte signifie qu'une voie arrive aux abords immédiats du projet. Cette voie doit être utilisable, ce qui n'est pas le cas d'un simple sentier piétonnier d'un mètre de large. Mais le projet doit disposer d'un « accès », c'est à dire avoir la possibilité de se raccorder à cette voie. Ainsi par exemple, les terrains riverains d'une voie expresse sont desservis par cette dernière mais tout accès leur est interdit.

Acrotère : socle disposé à chacune des extrémités et au sommet d'un fronton ou d'un pignon. Muret en parti sommitale de la façade, situé au-dessus de la toiture terrasse et comportant le relevé d'étanchéité.

Alignement: limite entre le domaine public et le domaine privé, ou plan d'alignement tel que défini par le Code de la Voirie Routière.

Aménagement: travaux n'entraînant aucun changement de destination ni extension de la construction initiale.

Annexe d'habitation: construction implantée sur la même propriété qu'une construction existante à usage d'habitation, non accolée à cette dernière, n'entraînant pas d'activité nouvelle, ni d'augmentation de la capacité de la construction existante.

En font notamment partie : les abris de jardin, remises, piscines particulières, garages individuels, terrasses...

Bâtiment: construction permettant l'entrée et la circulation de personnes dans des conditions normales.

En sont exclus notamment les réseaux, canalisations, infrastructures, abris techniques de faible surface (transformateurs), piscines non couvertes, sculptures monumentales, escaliers isolés, murs isolés, cabines téléphoniques, mobiliers urbains, terrasses...

Caravanes isolées: caravanes soumises à autorisation en application de l'article R111-40 du Code de l'Urbanisme.

Changement de destination: travaux visant à changer l'usage initial de la construction existante, sans extension de celle-ci. La transformation d'un local, par des travaux ou des aménagements sans travaux, constitue un changement de destination si le local passe de l'une des 9 catégories de destination à une autre, parmi les 9 suivantes : »l'habitation, l'hébergement hôtelier, les bureaux, le commerce, l'artisanat, l'industrie, l'exploitation agricole ou forestière ou la fonction d'entrepôt »et les équipements publics (article R123-9). Tout changement de destination est soumis à autorisation ou à déclaration préalable, et doit respecter les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Continuité : C'est l'implantation des constructions sur les 2 limites séparatives latérales créant un front urbain continu sur la voie. Une construction est implantée en ordre continu lorsqu'elle présente deux côtés contigus aux limites séparatives qui coupent l'alignement : les constructions sur les différentes parcelles sont donc jointives et forment, parallèlement à la voie, un ensemble continu.

Débord de toiture : Partie de la toiture en saillie par rapport au plan de la façade

Distance entre constructions: distance minimale calculée horizontalement entre tous points de la construction.

Droit de Préemption Urbain : Possibilité pour une personne publique d'acquérir prioritairement un bien foncier ou immobilier sur le point d'être vendu. Le propriétaire doit déclarer son intention de vendre son bien, et la collectivité dispose de 2 mois pour saisir ou non cette opportunité. Les collectivités publiques peuvent mettre en place, dans les zones U et AU, un droit de préemption urbain simple (DPU) ou renforcé (DPUR) ; ce dernier impose de déclarer toutes les cessions.

Emplacement réservé (ER) : les ER permettent aux collectivités publiques de délimiter dans les PLU des terrains destinés à accueillir, dans le futur, des voies, des équipements ou des ouvrages publics, des installations d'intérêt général, des espaces verts ou des programmes de logements sociaux. Ils doivent être délimités avec précision. La création d'un ER permet à la fois de planifier et d'annoncer la localisation d'un équipement, mais également de préserver cette localisation en rendant temporairement inconstructibles les terrains concernés. Les propriétaires de ces terrains peuvent alors mettre en demeure la collectivité d'acquérir leur bien ou de lever la réserve, au titre du droit de délaissement.

Emprise: l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débord et surplomb inclus. Ce qui comprend donc l'épaisseur des murs extérieurs, matériaux isolants et revêtements extérieurs compris, les éléments en débord (auvents, acrotères, bandeaux, corniches, marquises...) et en surplomb (balcons, loggias, coursives) de la construction.

Les sous-sols sont exclus de l'emprise au sol. En revanche, s'ils ne sont que partiellement enterrés en raison de la pente du terrain et ouvrent de plein pied sur l'aire de dégagement, ils ne peuvent être regardés comme construits en sous-sol.

Emprise publique : tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. La ligne de référence pour apprécier la distance d'implantation des constructions par rapport à l'emprise publique est la limite entre le fond public et le fond privé.

Ensemble ou groupement d'habitations: groupe d'au moins 3 logements accolés ou non, existants ou en projet, situés sur une même propriété.

Équipements collectifs d'intérêt général : il s'agit de l'ensemble des installations, des réseaux et des constructions, qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin ; il s'agit notamment :

- des équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol),
- des équipements de superstructures (bâtiments à usage collectif, d'intérêt général),

dans les domaines hospitaliers, sanitaire, social, enseignement et services annexes, culturel, sportif, culturel, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs locaux, départementaux, régionaux et nationaux. Un équipement collectif d'intérêt général peut avoir une gestion privée ou publique.

Espace boisé classé (E.B.C) : Il s'agit d'une protection des espaces boisés (forêts, bois, parcs, plantations isolées ou en alignement...) à conserver, ou à créer, opposable aux tiers. Le classement en EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Le défrichement des arbres ainsi classés est interdit et leur coupe est soumise à autorisation préalable.

Extension de construction: augmentation de la surface ou de la hauteur de la construction existante, sans en changer la destination, ni créer une nouvelle activité. Elle doit faire physiquement partie de la construction existante et être accolée à celle-ci.

Cette augmentation doit être mesurée par rapport à la capacité de la construction initiale (agrandissement de pièces, création de nouvelles pièces, ajout de chambres) et notamment ne doit pas avoir pour effet de créer une construction nouvelle accolée à celle existante.

L'extension peut déborder sur une zone voisine, si celle-ci permet les extensions.

Faitage : Intersection horizontale de deux pans de toiture, par conséquent la partie la plus élevée d'un toit.

Génoise: La génoise est une fermeture d'avant-toit, formée de plusieurs rangs (de un à quatre) de tuiles canal en encorbellement sur le mur.

Installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public: sont concernés notamment les réseaux ou installations de gaz, électricité, eau, assainissement, télécommunication, transport de personnes ou marchandises, radiotéléphonie, ... dès lors qu'ils concernent des services d'intérêt général et revêtent un caractère technique.

Intermédiaire (habitat) : il s'agit d'une forme d'habitat dans laquelle les logements sont groupés en petit nombre dans des bâtiments de faible hauteur (2 à 3 niveaux maximums) où les entrées des logements sont généralement individualisées.

Liaisons douces : cheminement réservé aux modes doux (non motorisés) : piéton, vélo, roller, trottinette...

Limites séparatives: Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées ; elles sont de deux types :

- les limites latérales qui séparent deux propriétés et qui donnent sur les voies ou emprises publiques ;
- les limites de fond de parcelles qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques.

Logement : Un logement ou une habitation comprend, d'une part, des pièces principales destinées au séjour ou au sommeil, éventuellement des chambres isolées et, d'autre part, des pièces de service, telles que cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisance, buanderies, débarras, séchoirs, ainsi que, le cas échéant, des dégagements et des dépendances. Les foyers de jeunes travailleurs et les foyers pour personnes âgées entrent dans cette catégorie. La surface habitable d'un logement doit être de 14 m² pour les quatre premiers habitants et de 10 m² au moins par habitant supplémentaire au-delà du quatrième. (cf. R.111-1-1 à R.111-3 du code de la construction et de l'habitation).

Maison individuelles : constructions destinées à l'habitation est occupées par un seul ménage.

Marge de Recul : La marge de recul est un espace situé derrière l'alignement (donc sur fonds privé), où l'édification des constructions est interdite, ou soumise à des conditions spéciales pour des raisons de visibilité ou de nuisance. L'ensemble formé par l'emprise publique et les marges de recul constitue la Trouée.

Niveau: les niveaux correspondent aux étages (rez-de-chaussée et étages) situés en dessous de l'égout du toit et au dessus du niveau du sol naturel ou aménagé. Les caves ne sont pas comptées comme niveau lorsqu'elles sont entièrement enterrées. Les greniers ou combles sont comptés comme niveaux lorsqu'ils comportent des ouvertures équivalentes à des fenêtres.

En cas de terrain en pente entraînant des différences de niveau selon les façades, la règle de niveau prescrite doit s'appliquer à toutes les façades.

Orientations d'Aménagements: Elles définissent les conditions d'aménagement de certains secteurs en restructuration particulière et peuvent se traduire par des schémas. Les opérations de construction doivent être compatibles avec les orientations c'est-à-dire qu'elles doivent respecter son esprit.

Planté (plantation): aménagé à l'aide de végétaux (arbres, arbustes, pelouses,...). En sont exclus tous éléments minéraux (voies, murs,...).

Plate-forme: La plate-forme se compose de la chaussée et des trottoirs ou accotements.

Propriété: ensemble de terrains d'un seul tenant, appartenant à un même propriétaire, indépendamment du nombre de parcelles relevant du cadastre et, en l'absence de précisions, indépendamment du zonage sur lequel elle se situe.

Recul, retrait: il est calculé à partir des murs de la façade, à l'exclusion des éléments de façade suivants: balcon, auvent, marches, débords de toit, génoises, décorations, gouttières, ...sauf lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique où la distance est calculée de tout point de l'immeuble

Par contre, en l'absence de mur de façade (par exemple en cas de galerie ou terrasse couverte, préau, hangar sans mur,...), le recul est calculé à partir du toit.

Saillie : Elle correspond à un débordement d'un élément de construction sur un fonds voisin, public ou privé

Superficie de terrain: il s'agit de surface de la propriété sur laquelle est située la construction, indépendamment du nombre de constructions existantes ou prévues, et en l'absence de précisions, indépendamment des limites de zonage.

Unité Foncière : désignent l'ensemble des parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Ainsi, dès lors qu'une propriété foncière est traversée par une voie ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières ou terrains.

Voie: Une voie est un espace qui dessert plusieurs propriétés et qui comporte des aménagements permettant la circulation des véhicules. Elle comprend la chaussée, les trottoirs, les aménagements cyclables. Une voie est privée lorsqu'elle est constituée de parcelles privées bien que son aménagement soit ouvert à la circulation des véhicules.