

SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES du PLU	PAGE 2
ANNEXES :	
ANNEXE N°1 : EXTRAITS DU CODE DE L'URBANISME	PAGE 26
ANNEXE N°2 : NOTIONS GENERALES RELATIVES AU DROIT DES SOLS LEXIQUE	PAGE 27

**DISPOSITIONS
APPLICABLES
AUX DIFFERENTES ZONES
DU PLU**

ZONE U

ARTICLE U.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage industriel,
- Les terrains de camping et de caravanning,
- Le stationnement permanent des caravanes et mobil-homes,
- Les ouvertures de carrières et leur exploitation.
- Dans la zone Ubx, toutes les occupations et utilisations du sol autres que les activités artisanales, commerces, le logement des personnes y travaillant, ainsi que les travaux d'affouillements et d'exhaussements du sol nécessaires aux activités artisanales et commerciales.
- Excepté dans la zone Ubx, les dépôts de ferrailles de véhicules, de combustibles solides ou liquides et les déchets.
- Les constructions à usage agricole

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

Les aménagements devront respecter les orientations d'aménagement et de programmation dans les secteurs concernés.

Les établissements hôteliers, de restauration, de commerces, d'artisanat, de bureaux et de services ne sont admis que sous réserve des conditions ci-après :

- Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les caractéristiques architecturales et paysagères du site environnant.

Les pigeonniers ne devront pas dépasser 20% de l'emprise au sol de la construction principale.

Dans les espaces à préserver en l'état en raison de leur intérêt paysager et délimités sur le document graphique de zonage, seules sont autorisées les annexes et les occupations ou utilisations du sol liées à des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les piscines à condition qu'elles soient liées à une construction d'habitation existant dans la zone.

ARTICLE U.3 - ACCES ET VOIRIE

➤ 1. Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

➤ 2. Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

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

La largeur minimale d'emprise des voies nouvelles est de 5 mètres.

ARTICLE U.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

➤ 1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

➤ 2. Assainissement :

➤ 2.1. Eaux usées :

Un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il devra être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

➤ 2.2. Eaux pluviales :

Les aménagements 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 un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement limitant le débit évacué.

3. Electricité :

L'ensemble des réseaux de transport ou de distribution électrique devra être enterré sauf en cas d'impossibilité technique ou économique dûment justifié.

ARTICLE U.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Les dispositions de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme ne s'appliquent pas.

Dans les secteurs Ua et Ub

La façade principale des constructions doit s'implanter à une distance comprise entre 5 et 15 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

Les piscines devront s'implanter avec un retrait minimum de 3 mètres. Toutes les autres annexes peuvent s'implanter à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue (emplacement réservé, marge de recul) portée au document graphique ou être en retrait. Ce retrait est fixé à un minimum de 3 mètres.

Sous-secteur Ubx :

La façade principale des constructions doit s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

Des dérogations pourront être admises dans les cas suivants :

- Si les contraintes de la circulation l'exigent pour des problèmes de sécurité.
- Pour les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics, comme les transformateurs
- Pour les installations de service public ou d'intérêt collectif.

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

Les dispositions de l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme ne s'appliquent pas.

Dans les secteurs Ua et Ub

Au moins une façade donnant sur une limite séparative ne pourra pas être implantée à plus de 10 mètres de celle-ci, tant en respectant un recul de la limite séparative au moins égal à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

Toutes les annexes, les garages, extensions et piscines doivent s'implanter sur une des limites séparatives ou en retrait, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier avec un minimum de 3 mètres.

Dans le sous-secteur Ubx

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

Des dérogations pourront être admises dans les cas suivants :

- Pour les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics, pour des impératifs techniques, comme les transformateurs

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

Non réglementé

ARTICLE U.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 30%.

ARTICLE U.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

Dans les secteurs Ua, et le sous-secteur Ubx, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 2 niveaux.

Dans le secteur UB :

La hauteur devra respecter les règles précisées dans l'orientation d'aménagement et de programmation lorsque celle-ci est réglementée. Dans la partie non concernée par une orientation d'aménagement et de programmation, la hauteur maximale est fixée à R+1.

Cette hauteur pourra être fixée à 8 mètres pour les tours, les pigeonniers et les constructions à usage artisanal et commercial.

La règle de hauteur ne s'applique pas aux bâtiments ou équipements public, lorsque les caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône électrique, etc...).

ARTICLE U.11 - ASPECT EXTERIEUR

Dans les secteurs Ua ; Ub, et le sous-secteur Ubx :

0 - Aspect général

Les dispositions ci-après ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions ou de constructions nouvelles de conception architecturale bioclimatique ou à très haute performance énergétique. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension.

1 - Façades et matériaux :

Les constructions, les travaux de rénovation et de restauration ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les constructions doivent s'intégrer par rapport aux immeubles voisins de manière à ne pas rompre l'harmonie de l'entourage immédiat que ce soit pour les façades (teintes pastels), les volets (teintes pastels), les toitures (tuiles de type canal ou romane), les cheminées, ou le parement des façades, ainsi :

- les annexes doivent présenter un ensemble cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal. Elles devront le cas échéant être accompagnées d'un traitement paysager.
- l'usage à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit (comme le parpaing, la brique creuse, le béton cellulaire...)

Les appareillages de ventilation, de climatisation, les antennes de télévision et de téléphonie mobiles ainsi que les paraboles, soumis à autorisation, sont interdits en façade sur rue. Les appareillages visibles depuis le domaine public devront être traités de manière à limiter leur impact visuel.

2 – Toitures :

Les toitures seront en tuiles canal ou romane, sauf pour les transformateurs et les toitures couvertes en totalité, ou en partie, de panneaux solaires et photovoltaïques.

Les toitures terrasses et végétalisées sont interdites.

Dans tous les cas, les toitures ne doivent ni nuire à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions du site.

Dans le sous-secteur Ubx

Pour les constructions à usage commercial, artisanal, à défaut d'une toiture en tuile (type romane ou canal), la toiture devra être en éverite flammée, bac acier teinte rougeâtre, ou dans un matériau présentant le même aspect.

3 - Clôtures :

Elles seront constituées :

- soit de haies vives, doublées ou non de grillage, avec ou sans mur bahut. La hauteur du mur bahut ne pourra pas excéder 1 m.

- soit de murs pleins ton pierre, dans la mesure où ces murs s'intègrent dans leur environnement urbain immédiat.

La hauteur maximale de clôture ne devra pas excéder 1.6 mètres pour les murs pleins et 2 mètres pour les autres types de clôtures (y compris après d'éventuels rehaussements).

ARTICLE U.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

ARTICLE U.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations devront être réalisées avec des essences locales.

Les arbres de haute tige existant devront être conservés dans la mesure du possible ou remplacés par des plantations équivalentes.

ARTICLE U.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE AU1

ARTICLE AU1.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions nouvelles à usage d'activité industrielle ou agricole
- Les dépôts de ferrailles, de véhicules, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, de produits chimiques et phytosanitaires.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière
- Le camping – caravanage
- Les habitations légères de loisirs

ARTICLE AU1.2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans la zone ne sont autorisées qu'à la double condition :

- d'être en cohérence avec les orientations d'aménagement et de programmation, lorsqu'elles existent.
- que tous les réseaux nécessaires au bon fonctionnement de la zone soient réalisés.

Les établissements de commerce, d'artisanat de bureaux et de services, ne sont admis que sous réserve des conditions ci-après :

- Que leur implantation et leur fonctionnement ne présente pas de risques de sécurité ni de nuisances pour le voisinage
- Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les caractéristiques architecturales et paysagères du site environnant.

Les affouillements et exhaussements du sol ne sont admis que lorsqu'ils sont nécessités par les constructions et ouvrages autorisés, et sous réserve de respecter la condition suivante :

- le ratio suivant => Emprise au sol de la construction x 2.

Les serres ne sont autorisées que sous réserve de ne pas excéder 1.8m de hauteur.

ARTICLE AU1.3 - ACCES ET VOIRIE

Les projets devront être compatibles avec les principes contenus dans les orientations d'aménagement.

➤ 1. Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

➤ 2. Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

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

Les voies se terminant en impasse ne doivent pas excéder 100m et doivent être aménagées de telle sorte que tous les véhicules, notamment de secours et de lutte contre l'incendie puissent faire demi-tour.

ARTICLE AU1.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

➤ 1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

➤ 2. Assainissement :

➤ 2.1. Eaux usées :

Un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il devra être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

➤ 2.2. Eaux pluviales :

Les aménagements 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 un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement limitant le débit évacué, dans le cas d'un bassin non enterré, celui-ci devra faire l'objet d'un traitement paysager.

3. Electricité :

L'ensemble des réseaux de transport ou de distribution électrique devra être enterré sauf en cas d'impossibilité technique ou économique dûment justifié.

ARTICLE AU1.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AU1.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La façade principale des constructions doit s'implanter à une distance comprise entre 5 et 15 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

Toutes les annexes, les garages, les extensions et piscines doivent s'implanter à une distance minimum de 5 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

Des dérogations pourront être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Pour les installations d'intérêt général.

ARTICLE AU1.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour les constructions principales, au moins une façade donnant sur une limite séparative ne pourra pas être implantée à plus de 10 mètres de celle-ci, tant en respectant un recul de la limite séparative au moins égal à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

Toutes les annexes, les garages, les extensions et les piscines doivent s'implanter sur une limite séparative ou en retrait, à une distance minimale de 3 mètres.

Des dérogations pourront être admises dans les cas suivants :

- Pour les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics, comme les transformateurs

ARTICLE AU1.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE AU1.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions d'habitation ne doit pas excéder 30% de l'unité foncière ou encore 5% dans le cas de constructions comportant des locaux à usage commercial ou artisanal.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions publiques

ARTICLE AU1.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Lorsqu'il existe des prescriptions sur les hauteurs dans les orientations d'aménagement et de programmation, celle-ci se substituent aux règles édictées ci-dessous.

La hauteur est mesurée du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

La règle de hauteur ne s'applique pas aux bâtiments ou équipements public, lorsque les caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône électrique, etc...).

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 2 niveaux soit R+1

Cette hauteur est fixée à 7 mètres pour les tours, les pigeonniers.

ARTICLE AU1.11 - ASPECT EXTERIEUR

0 - Aspect général

Les dispositions ci-après ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions ou de constructions nouvelles de conception architecturale bioclimatique ou à très haute performance énergétique. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension.

1 - Façades et matériaux :

Les constructions, les travaux de rénovation et de restauration ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les constructions doivent s'intégrer par rapport aux immeubles voisins de manière à ne pas rompre l'harmonie de l'entourage immédiat que ce soit pour les façades (teintes pastels), les volets, les toitures (tuiles de type canal ou romane), les cheminées, ou le parement des façades, ainsi :

- les annexes doivent présenter un ensemble cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal. Elles devront le cas échéant être accompagnées d'un traitement paysager.
- l'usage à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit (comme le parpaing, la brique creuse, le béton cellulaire...)

Les appareillages de ventilation, de climatisation, les antennes de télévision et de téléphonie mobiles ainsi que les paraboles, soumis à autorisation, sont interdits en façade sur rue. Les appareillages visibles depuis le domaine public devront être traités de manière à limiter leur impact visuel.

Les volets roulant sont autorisés seulement s'ils sont doublés de volés traditionnels.

2 – Toitures :

L'ensemble des toitures d'un même bâtiment devra être traité de manière uniforme tant en ce qui concerne les matériaux, les couleurs, la mise en œuvre, ...

Les toitures mono-pentes ne sont autorisées que pour les extensions et les annexes de moins de 50 m² de surface de plancher.

Les toitures seront en tuiles canal ou romane, sauf pour les transformateurs et les toitures couvertes en totalité, ou en partie, de panneaux solaires et photovoltaïques.

Les toitures terrasses et végétalisées sont interdites.

Dans tous les cas, les toitures ne doivent ni nuire à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions du site.

3 - Clôtures :

Elles seront constituées :

- soit de haies vives, doublées ou non de grillage, avec ou sans mur bahut. La hauteur du mur bahut ne pourra pas excéder 0.8 m.
- soit de murs pleins (ton pierre), dans la mesure où ces murs s'intègrent dans leur environnement urbain immédiat.

La hauteur maximale de clôture ne devra pas excéder 0.8 mètres pour les murs pleins et 2 mètres pour les autres types de clôtures (y compris après d'éventuels rehaussements).

ARTICLE AU1.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

ARTICLE AU1.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres de haute tige existant devront être conservés dans la mesure du possible ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement de plus de 4 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige, au moins, pour 2 places de stationnement. Les clôtures devront être conçues de façon à atténuer l'impact visuel des aires de stationnement.

Les espaces publics des opérations d'ensemble (à savoir, opérations contenant plus de 10 lots ou constructions d'habitation) seront accompagnés de plantations et / ou espaces d'agrément entrant dans une composition d'ensemble.

ARTICLE AU1.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ZONE AUx

ARTICLE AUx.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les constructions et installations non liées à une activité commerciales, artisanales, de services.

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

Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans la zone ne sont autorisées qu'à la double condition :

- d'être en cohérence avec les orientations d'aménagement et de programmation, lorsqu'elles existent.
- que tous les réseaux nécessaires au bon fonctionnement de la zone soient réalisés.

Les établissements de commerce, d'artisanat de bureaux et de services, ne sont admis que sous réserve des conditions ci-après :

- Que leur implantation et leur fonctionnement ne présente pas de risques de sécurité ni de nuisances pour le voisinage
- Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les caractéristiques architecturales et paysagères du site environnant.

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est liée à l'activité économique en place et qu'elles ne dépassent pas 150 m² de surface de plancher, et qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activités.

ARTICLE AUX.3 - ACCES ET VOIRIE

Les projets devront être compatibles avec les principes contenus dans les orientations d'aménagement.

➤ 1. Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

➤ 2. Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

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

Les voies se terminant en impasse ne doivent pas excéder 100m et doivent être aménagées de telle sorte que tous les véhicules, notamment de secours et de lutte contre l'incendie puissent faire demi-tour.

ARTICLE AUX.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

➤ 1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

➤ 2. Assainissement :

➤ 2.1. Eaux usées :

Un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il devra être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

➤ 2.2. Eaux pluviales :

Les aménagements 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 un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement limitant le débit évacué, dans le cas d'un bassin non enterré, celui-ci devra faire l'objet d'un traitement paysager.

3. Electricité :

L'ensemble des réseaux de transport ou de distribution électrique devra être enterré sauf en cas d'impossibilité technique ou économique dûment justifié.

ARTICLE AUX.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

La façade principale des constructions doit s'implanter à une distance comprise entre 5 et 15 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

Des dérogations pourront être admises ou imposées dans les cas suivants :

- En raison de la nature du sol.
- Pour les installations d'intérêt général.

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

Pour les constructions principales, au moins une façade donnant sur une limite séparative ne pourra pas être implantée à plus de 10 mètres de celle-ci, tant en respectant un recul de la limite séparative au moins égal à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

Des dérogations pourront être admises dans les cas suivants :

- Pour les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics, comme les transformateurs

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

Non réglementé

ARTICLE AUX.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE AUX.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

La règle de hauteur ne s'applique pas aux bâtiments ou équipements public, lorsque les caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône électrique, etc...).

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres.

ARTICLE AUX.11 - ASPECT EXTERIEUR

Seules les dispositions de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme s'appliquent. Ainsi chaque autorisation d'urbanisme peut être refusée ou n'être acceptée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions précitées ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions ou de constructions nouvelles de conception architecturale bioclimatique ou à très haute performance énergétique. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension. L'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires, d'une toiture végétale, d'une toiture à faible pente ou d'un toit terrasse est admise.

ARTICLE AUX.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

ARTICLE AUX.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres de haute tige existant devront être conservés dans la mesure du possible ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement de plus de 4 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige, au moins, pour 2 places de stationnement. Les clôtures devront être conçues de façon à atténuer l'impact visuel des aires de stationnement.

ARTICLE AUX.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ZONE A

ARTICLE A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les constructions et installations, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole, sont interdites.
- Dans la totalité de la zone A, le stockage de déchets inertes est interdit

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

Les affouillements et exhaussements du sol ne suivant pas la pente naturelle du terrain à condition qu'ils soient nécessités par les constructions et ouvrages autorisés et sous réserve de ne pas excéder 2000 m² d'emprise au sol. Cette limite ne s'applique pas lors de la création d'un lac caulinaire.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou d'intérêt général si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, du terrain sur lequel elles sont implantées.

ARTICLE A.3 - ACCES ET VOIRIE

➤ 1. Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

➤ 2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès du matériel de secours et de lutte contre l'incendie

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que tous les véhicules, notamment de secours et de lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour.

Les voies identifiées au titre de l'article L123-1-5-6 du code de l'urbanisme doivent être préservées en l'état.

ARTICLE A.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

➤ 1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, ou à un dispositif privé d'alimentation répondant aux normes en vigueur.

➤ 2. Assainissement :

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome pourra être admis dans l'attente des équipements publics. Ce dispositif doit être conforme à la législation en vigueur.

➤ **2.2. Eaux pluviales :**

Il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement limitant le débit évacué.

3. 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. En l'absence de celle-ci, il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

ARTICLE A.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Les constructions doivent être édifiées au minimum :

- à 10 mètres de l'axe des voies existantes ou à créer
- à 20 mètres de l'axe des routes départementales

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

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier avec un minimum de 3 mètres.

Aucune construction sauf liée à l'irrigation ne sont autorisée dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des ruisseaux de la Bèze et de Larquatère.

Dans tous les cas les constructions à usage d'élevage devront être implantées à plus de 100 mètres des zones urbaines ou à urbaniser.

Dans tous les autres cas, les constructions à usage d'élevage devront être implantées de manière à respecter le règlement sanitaire départemental.

Les éoliennes doivent être implantées à plus de 500 mètres des zones urbaines ou à urbaniser.

Dans tous les cas, les constructions, sauf les installations de pompage, devront être implantées à plus de 4mètres de la bordure des ruisseaux.

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

Non réglementé

ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE A.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée du sol naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur totale des constructions nouvelles à usage d'habitation ne peut excéder 2 niveaux + sous-sol.

Pour les bâtiments à usage agricole, la hauteur maximum est portée à 10 mètres. Une hauteur supérieure pourra être autorisée pour nécessité technique motivée sous réserve d'un impact visuel acceptable.

La hauteur maximale est ramenée à 4m pour les serres et châssis.

ARTICLE A.11 - ASPECT EXTERIEUR

1 – Intégration

Les constructions présenteront une simplicité de volume, des proportions harmonieuses pour toutes les façades. La teinte des enduits de façade devra être en harmonie avec les teintes des enduits traditionnels de la région.

Le bâtiment principal et les annexes seront conçus de manière à présenter une unité architecturale à l'intérieur de chaque unité foncière.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit (parpaing, briques creuses, béton cellulaire...).

Les constructions en ossature bois sont autorisées ainsi que les bardages bois.

Pour les bâtiments d'activités agricoles, sont préférés les bardages de teinte mate ou la construction traditionnelle avec enduit pierre apparente, à l'exclusion de matériaux tels que parpaings, briques, isolations laissées sans enduit ou parement.

Dans tous les cas, les bâtiments à usage agricole ne pourront être admis que sous réserve d'une recherche particulière d'intégration :

- de la construction elle-même, en particulier par le choix de matériaux et de teintes assurant la plus grande discrétion possible du bâtiment dans le paysage.
- de la localisation de la construction en vue de limiter le plus possible son impact dans le paysage

2 – Toitures :

L'ensemble des toitures d'un même bâtiment devra être traité de manière uniforme tant en ce qui concerne les matériaux, les couleurs, la mise en œuvre, ...

Les toitures seront en tuiles vieilles canal ou romane, sauf pour les transformateurs et pour les toitures couvertes en totalité, ou en partie, de panneaux solaires. A défaut d'une toiture en tuile, la toiture des bâtiments techniques devra être en éverite flammée, bac acier teinte rougeâtre, ou dans un matériau présentant le même aspect. Les taules de couleur rouge sont autorisées.

Dans tous les cas, les toitures ne doivent ni nuire à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions du site.

3 - Clôtures :

Elles seront constituées de haies vives, doublées ou non de grillage, avec ou sans mur bahut. La hauteur du mur bahut ne pourra pas excéder 0,50m.

La hauteur maximale de clôture ne devra pas excéder 1.5 mètres pour les murs pleins et 2 mètres pour les autres types de clôtures autorisées (y compris après d'éventuels rehaussements).

Les murs pleins sont interdits.

4 – divers :

Les exhaussements et affouillements autorisés devront faire l'objet d'un traitement paysager végétalisé afin d'en atténuer l'impact visuel.

ARTICLE A.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE A.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il pourra être imposé un traitement des espaces immédiats des constructions par une végétation arbustive et des plantations afin d'en atténuer la perception de la volumétrie générale.

Les espaces boisés et alignements d'arbre, qui présentent un intérêt patrimonial et/ou paysager, sont délimités sur le document graphique et sont soumis aux dispositions de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme. Ainsi, chaque coupe ou abattage d'arbre devra faire l'objet d'une déclaration préalable et des mesures compensatoires pourront être à réaliser, à savoir :

- replanter l'équivalent en périphérie de l'unité foncière

ARTICLE A.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ZONE N

ARTICLE N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits;

- Les constructions à usage d'activités industrielles.
- Les dépôts de ferrailles, de véhicules, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, de produits chimiques et phytosanitaires.
- Les dépôts de véhicules,
- Le stationnement permanent des caravanes et mobil-homes,
- Les parcs d'attractions,
- les constructions et installations non mentionnées à l'article N2 ou ne respectant pas les dispositions de l'article N2

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

Occupations et utilisation du sols admises dans tous les secteurs

- Les affouillements et exhaussements du sol ne suivant pas la pente naturelle du terrain à condition qu'ils soient nécessités par les constructions et ouvrages autorisés et sous réserve de ne pas excéder 500m² d'emprise au sol.
- La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.
- Les équipements collectifs et d'intérêt général liés aux infrastructures, aux réseaux divers et équipements publics.
- Les aménagements légers nécessaires à l'accueil du public en vue de la découverte du milieu naturel et de son exploitation.
- L'extension des constructions à usage agricole

Autres occupations et utilisation du sols admises dans le secteur Nc:

- l'extension à vocation d'habitat hors véranda pour toute construction d'habitation existante à la date d'approbation du présent PLU limitée à 350 m² de Surface de plancher (existant + extension)
- le changement de destination en préservant l'aspect extérieur pour toute construction agricole existante à la date d'approbation du présent PLU si la capacité des équipements le permet

- les annexes

Autres occupations et utilisation du sols admises dans le secteur Nci :

- l'extension à vocation d'habitat hors véranda pour toute construction d'habitation existante à la date d'approbation du présent PLU limitée à 350 m² de Surface de plancher (existant + extension)
- les annexes

Autres occupations et utilisation du sol admises dans le secteur Nca :

- les constructions d'habitation sous réserve qu'elles soient nécessaires ou liées à l'activité agricole du secteur
- les gîtes et les aires de camping et de caravanning, liés à l'activité agricole du secteur
- les constructions à usage agricole
- l'extension à vocation d'habitat hors véranda pour toute construction d'habitation existante à la date d'approbation du présent PLU limitée à 350 m² de Surface de plancher (existant + extension)
- le changement de destination en préservant l'aspect extérieur pour toute construction agricole existante à la date d'approbation du présent PLU si la capacité des équipements le permet et pour une destination en lien avec l'activité agricole du secteur
- les annexes

Règles particulières applicables aux secteurs Ni et Nci :

- les installations admises dans ces secteurs ne le sont que sous réserve de la prise en compte du risque d'inondation, et sous réserve de respecter la hauteur des plus hautes eaux connues

ARTICLE N.3 - ACCES ET VOIRIE

➤ 1. Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

➤ 2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que tous les véhicules, notamment de secours et de lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour.

Les voies identifiées au titre de l'article L123-1-5-6 du code de l'urbanisme doivent être préservées en l'état.

ARTICLE N.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

➤ 1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert un usage en eau doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable, ou à un dispositif privé d'alimentation répondant aux normes en vigueur.

➤ 2. Assainissement :

➤ 2.1. Eaux usées :

Un dispositif d'assainissement autonome pourra être admis dans l'attente des équipements publics réalisés pour s'y substituer. Ce dispositif sera conforme à la réglementation en vigueur et au schéma d'assainissement communal s'il existe.

➤ 2.2. Eaux pluviales :

Les aménagements 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 un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement limitant le débit évacué.

3. 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. En l'absence de celle-ci, il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

ARTICLE N.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Les constructions doivent être édifiées au minimum :

- à 10 mètres de l'axe des voies existantes ou à créer et au-delà de la marge de recul portée sur le document graphique

- à 20 mètres de l'axe des routes départementales et au-delà de la marge de recul portée sur le document graphique

Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante ou d'adjonction d'une annexe, la construction à édifier devra s'implanter en contiguïté et à l'alignement de la façade existante.

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

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. Dans tous les autres cas, elles doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier avec un minimum de 3 mètres.

Aucune construction sauf liée à l'irrigation ne sont autorisée dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des ruisseaux de la Bèze et de Larquatère.

Dans tous les cas, les constructions à usage d'élevage devront être implantées à plus de 200m des zones urbaines ou à urbaniser.

Les éoliennes doivent être implantées à plus de 200 mètres des zones urbaines ou à urbaniser. Pour les éoliennes soumises à autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement, le recul sera de 500 mètres de toute construction à usage d'habitation.

Dans tous les cas, les constructions, sauf les installations de pompage, devront être implantées à plus de 4mètres de la bordure des ruisseaux.

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

Non réglementé

ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE N.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est mesurée du sol naturel avant travaux jusqu'au faîtage.

Tout étage supplémentaire sur une construction existante ne devra pas remettre en cause le caractère naturel prédominant de la zone, il devra être accompagné d'un traitement paysager afin d'en atténuer l'impact sur la qualité des sites environnants.

La hauteur maximale des constructions nouvelles à usage d'habitation individuelle ne doit pas excéder R+1 plus le sous-sol; la hauteur maximale sera de 8m pour tous les bâtiments agricoles.

La hauteur maximale est ramenée à 4m pour les serres et châssis.

0 - Aspect général

Les dispositions ci-après ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions ou de constructions nouvelles de conception architecturale bioclimatique ou à très haute performance énergétique. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel et la mise en valeur des éléments d'intérêt de la construction initiale dans le cas d'une extension.

1 – Intégration

Les constructions présenteront une simplicité de volume, des proportions harmonieuses pour toutes les façades. La teinte des enduits de façade devra être en harmonie avec les teintes des enduits traditionnels de la région.

Le bâtiment principal et les annexes seront conçus de manière à présenter une unité architecturale à l'intérieur de chaque unité foncière.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit (parpaing, briques creuses, béton cellulaire...).

Les constructions en ossature bois sont autorisées ainsi que les bardages bois.

Pour les bâtiments d'activités agricoles, sont préférés les bardages de teinte mate ou la construction traditionnelle avec enduit pierre apparente, à l'exclusion de matériaux tels que parpaings, briques, isolations laissées sans enduit ou parement.

Dans tous les cas, les bâtiments à usage agricole ne pourront être admis que sous réserve d'une recherche particulière d'intégration :

- de la construction elle-même, en particulier par le choix de matériaux et de teintes assurant la plus grande discrétion possible du bâtiment dans le paysage.
- de la localisation de la construction en vue de limiter le plus possible son impact dans le paysage

2 – Toitures :

L'ensemble des toitures d'un même bâtiment devra être traité de manière uniforme tant en ce qui concerne les matériaux, les couleurs, la mise en œuvre, ...

Les toitures seront en tuiles vieilles canal ou romane, sauf pour les transformateurs et pour les toitures couvertes en totalité, ou en partie, de panneaux solaires. A défaut d'une toiture en tuile, la toiture des bâtiments techniques et agricoles devra être en éverite flammée, bac acier teinte rougeâtre, ou dans un matériau présentant le même aspect. Les taules de couleur rouge sont autorisées.

Dans tous les cas, les toitures ne doivent ni nuire à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble des constructions du site.

3 - Clôtures :

Elles seront constituées de haies vives, doublées ou non de grillage, avec ou sans mur bahut. La hauteur du mur bahut ne pourra pas excéder 1m.

La hauteur maximale de clôture ne devra pas excéder 1 mètre pour les murs pleins et 2 mètres pour les autres types de clôtures autorisées (y compris après d'éventuels rehaussements).

4 – divers :

Les exhaussements et affouillements autorisés devront faire l'objet d'un traitement paysager végétalisé afin d'en atténuer l'impact visuel.

ARTICLE N.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE N.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le traitement des espaces immédiats des constructions par une végétation arbustive et des plantations devra en atténuer la perception de la volumétrie générale.

Les espaces boisés et alignements d'arbre, qui présentent un intérêt patrimonial et/ou paysager, sont délimités sur le document graphique et sont soumis aux dispositions de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme. Ainsi, chaque coupe ou abattage d'arbre devra faire l'objet d'une déclaration préalable et des mesures compensatoires pourront être à réaliser, à savoir :

- replanter l'équivalent en périphérie de l'unité foncière

ARTICLE N.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ANNEXE N°1

Extraits du Code de l'Urbanisme

Sous-section 1

Localisation et desserte des constructions, aménagements, installations et travaux

« Art. *R. 111-2. - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

« Art. *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.

« Art. *R. 111-15. - Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Sous-section 3

Aspect des constructions

« Art. *R. 111-21. - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ANNEXE N°2

DEFINITIONS

Rappel de notions préalables à une bonne compréhension des termes d'aménagement utilisés dans le règlement du PLU

1. UNITE FONCIERE OU PROPRIETE FONCIERE OU TENEMENT

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.

2. LES HABITATIONS

Les habitations sont dites individuelles ou collectives.

Une habitation est dite individuelle si le bâtiment comprend un logement.

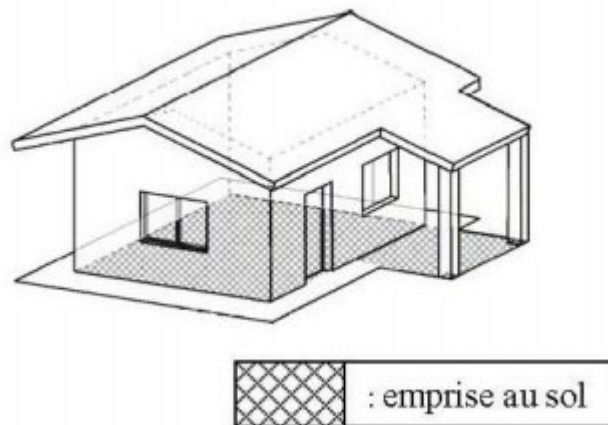
L'habitation est dite collective si le bâtiment comprend plus d'un logement.

L'extension est l'agrandissement de la surface existante d'un bâtiment. Une extension peut être envisagée soit en hauteur (c'est une surélévation) soit à l'horizontale.

3. EMPRISE AU SOL

« L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ».

Pour mesurer l'emprise au sol, les débords et surplombs doivent être pris en compte à l'exception des éléments de modénature tels que bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien.



4. EQUIPEMENTS

Il est convenu d'appeler :

- **extension** : la construction d'un nouveau réseau (électricité, eau, assainissement, téléphone),
- **renforcement** : une modification de la section et des supports d'une ligne électrique ou l'augmentation de diamètre d'une conduite souterraine.
- **branchement** : en terme de réseau d'eau et d'assainissement le raccord du bâtiment créé à ces réseaux situés au droit de la parcelle à desservir.

5. LES LIMITES DE PROPRIÉTÉS

a) alignement :

L'alignement est la limite qui sépare la propriété privée du domaine public ou à la limite qui s'y substitue (Emplacement réservé ou marge de recul). Elle est normalement précisée par le "plan d'alignement" lorsqu'il existe.

b) limites séparatives :

Les limites séparatives sont toutes les autres limites de l'unité foncière, qu'elles jouxtent en un point ou non un alignement.

6. HAUTEUR D'UNE CONSTRUCTION

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut et le plus bas d'une construction mesurée à partir du sol naturel, avant travaux (exécution de fouilles et remblais) jusqu'à l'égout du toit, ouvrages techniques et cheminées exclus.

7. LA SURFACE DE PLANCHER

La définition est donnée par l'article L112-1 du code de l'urbanisme

8. ANNEXE

Une annexe est une construction, qui a un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, réalisée sur le même terrain, et dont le fonctionnement est lié à cette construction.

A ce titre sont notamment considérés comme des annexes : les garages, les abris de jardin, les abri à vélos, les remises, les piscines, les locaux techniques, les dépendances diverses...

9. FAÇADE PRINCIPALE

C'est la façade antérieure, celle qui est vue de la voie publique

10. EXTENSION D'UNE CONSTRUCTION

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contigüe ou surélévation.

11. CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET OUVRAGES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES RESEAUX PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Il s'agit de l'ensemble des aménagements qui permettent d'assurer à la population résidente et aux activités, 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, 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.