

Commune de
Châtignonville
Essonne

8, Grande Rue - 91410 Châtignonville - Tél : 01.64.95.51.80

Plan Local d'Urbanisme



REGLEMENT

4.1

- ▶ Prescription de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme le 23 février 2015
- ▶ Arrêt du projet le 24 avril 2017
- ▶ Dossier soumis à enquête publique du 19 septembre au 21 octobre 2017
- ▶ Plan Local d'Urbanisme approuvé le 22 janvier 2018

PHASE :

Approbation



Vu pour être annexé à la
délibération du conseil municipal du
22 janvier 2018

approuvant le plan local d'urbanisme
de la commune de Châtignonville

Le Maire,

Commune de

Châtignonville

Département de l'Essonne

Plan Local d'Urbanisme

Règlement

Sommaire

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	4
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL	4
ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.....	4
ARTICLE 3 - REGLES COMMUNES A TOUTES LES ZONES DU PLU	4
ARTICLE 4 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	6
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	8
Article Ua1 : Occupation et utilisation du sol interdites	8
Article Ua2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières	8
Article Ua3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.....	8
Article Ua4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement	9
Article Ua5 : Superficie minimale des terrains constructibles.....	9
Article Ua6: Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	9
Article Ua7: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	10
Article Ua8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	10
Article Ua9 : Emprise au sol des constructions.....	10
Article Ua10 : Hauteur maximale des constructions	10
Article Ua11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.....	10
Article Ua12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement	11
Article Ua13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations	11
Article Ua14 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales	11
Ua15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	11
TITRE III: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	13
Article 1AU1 : Occupation et utilisation du sol interdites	13
Article 1AU2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières.....	13
Article 1AU3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.....	13
Article 1AU4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement	14
Article 1AU5 : Superficie minimale des terrains constructibles.....	14
Article 1AU6: Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	14
Article 1AU7: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	14
Article 1AU8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	14
Article 1AU9 : Emprise au sol des constructions	14
Article 1AU10 : Hauteur maximale des constructions	15
Article 1AU11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	15
Article 1AU12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.....	15
Article 1AU13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations	15
Article 1AU14 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales	16
1AU15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	16

TITRE IV: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	17
Article A1 : Occupation et utilisation du sol interdites	17
Article A2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières	17
Article A3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	17
Article A4: Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.....	18
Article A5 : Superficie minimale des terrains constructibles	18
Article A6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	18
Article A7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	18
Article A8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	19
Article A9 : Emprise au sol des constructions	19
Article A10 : Hauteur maximum des constructions	19
Article A11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.....	19
Article A12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement	19
Article A13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations	19
Article A14 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales	19
Article A15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	19
TITRE V: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	20
Article N1 : Occupation et utilisation du sol interdites.....	20
Article N2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières	20
Article N3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	20
Article N4: Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement	20
Article N5 : Superficie minimale des terrains constructibles.....	21
Article N6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	21
Article N7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	21
Article N8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	21
Article N9 : Emprise au sol des constructions.....	21
Article N10 : Hauteur maximum des constructions.....	21
Article N11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	22
Article N12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement	22
Article N13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations	22
Article N14 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales	22
Article N15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	22
LEXIQUE.....	23

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Châtignonville (Essonne).

Il est établi conformément aux dispositions du code de l'urbanisme relatif aux plans locaux d'urbanisme.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

A - Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R. 111-1 à R. 111-26 du Code l'urbanisme, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15 et R. 111-21 qui restent applicables :

Article 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.

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.

Article R. 111-26

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.

Article R. 111-27

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.

ARTICLE 3 - REGLES COMMUNES A TOUTES LES ZONES DU PLU

Accessibilité des voiries et espaces publics aux personnes handicapées ou à mobilité réduite

L'aménagement, en agglomération, des espaces publics et de l'ensemble de la voirie ouverte à la circulation publique et, hors agglomération, des zones de stationnement, des emplacements d'arrêt des véhicules de transport en commun et des postes d'appel d'urgence est réalisé de

manière à permettre l'accessibilité de ces voiries et espaces publics aux personnes handicapées ou à mobilité réduite avec la plus grande autonomie possible.

Ces dispositions sont applicables à l'occasion de la réalisation de voies nouvelles, d'aménagements ou de travaux ayant pour effet de modifier la structure des voies ou d'en changer l'assiette ou de travaux de réaménagement, de réhabilitation ou de réfection des voies, des cheminements existants ou des espaces publics, que ceux-ci soient ou non réalisés dans le cadre d'un projet de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics.

Présence éventuelle de plomb et d'amiante dans les bâtiments , pollutions des sols

En cas de travaux de réhabilitation portant sur des bâtiments construits avant 1946, tels que les anciens corps de ferme, des précautions doivent être prises concernant la présence éventuelle de plomb et d'amiante.

Concernant de possibles pollutions des sols générées par d'anciennes activités, et conformément aux circulaires de février 2007 relatives aux sols et sites pollués, l'aménageur est responsable de s'assurer de la compatibilité entre l'état des sols et l'usage futur.

Places de stationnement pour les véhicules des personnes à mobilité réduite

- pour les établissements recevant du public, les places adaptées pour le stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite destinées à l'usage public doivent représenter au minimum 2 % du nombre total de places prévues pour le public. Le nombre minimal de places adaptées est arrondi à l'unité supérieure.
- pour la voirie, lorsque les places de stationnement sont matérialisées sur le domaine public, au moins 2% de l'ensemble des emplacements de chaque zone de stationnement, arrondis à l'unité supérieure, sont accessibles et adaptés aux personnes circulant en fauteuil roulant.

Lotissements et autres opérations (article R.123-10-1)

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments 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 sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Constructions et éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation

Espaces boisés classés (EBC) :

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

ARTICLE 4 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire communal est divisé en trois catégories de zones :

- Les zones urbaines désignées par l'indice U.
- Les zones A urbaniser désigné par l'indice AU
- La zone agricole désignée par l'indice A et son secteur Ap,
- La zone naturelle désignée par l'indice N et son secteur Ne.

Ces diverses zones et leurs secteurs figurent sur les documents graphiques joints au dossier.

Le règlement peut comprendre tout ou partie des articles suivants. Les articles peuvent être rédigés, ou dans le cas contraire, peuvent comporter la mention « article non réglementé ».

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Article 9 : Emprise au sol des constructions

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Article 11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Article 14 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE Ua

Article Ua1 : Occupation et utilisation du sol interdites

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt sauf cas mentionnés à l'article 2,
- les carrières,
- Les parcs d'attraction installés à titre permanent,
- les habitations légères de loisirs,
- les terrains de camping et de caravanning selon les dispositions en vigueur du code de l'urbanisme,
- les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux d'intérêt public.

Article Ua2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

- les constructions destinées aux bureaux, au commerce, à l'artisanat et à l'usage hôtelier sont autorisées à condition d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur,
- les constructions destinées à l'entrepôt à la condition de seul réemploi de constructions existantes,

Dans les parties de la zone recouvertes par des éléments paysagers identifiés au document graphique, seuls sont autorisés :

- les annexes à condition que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 10 m²,
- les serres à condition que leur surface de plancher soit inférieure à 20 m².

Article Ua3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès :

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

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.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés aux points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

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

Une entrée charretière (bateau) devra être réalisée en face de chaque accès.

Voirie :

En cas de création de voirie, la largeur de la chaussée doit être au minimum de 5m et un ou des trottoirs seront aménagés.

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

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Article Ua4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

a - Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

b - Assainissement

***eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Toutefois en cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau collectif, les constructions doivent être assainies par un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur. La construction devra être raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou collecteurs d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées peut être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau.

Ces eaux doivent, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

***eaux pluviales**

Les aménagements, à la charge exclusive des propriétaires doivent garantir avant rejet au collecteur ou au milieu naturel :

- La rétention des eaux pluviales,
- Une bonne protection du milieu récepteur en veillant à la qualité des rejets
- La régulation à 1 litre/seconde/hectare.

Les eaux de toiture doivent être dans la mesure où la nature du sous-sol le permet infiltrées à la parcelle.

c – Electricité – gaz – téléphone

Les réseaux d'électricité, gaz et téléphone doivent être enterrés.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication et de distribution de gaz et d'énergie électrique en terrain privé ; Ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain.

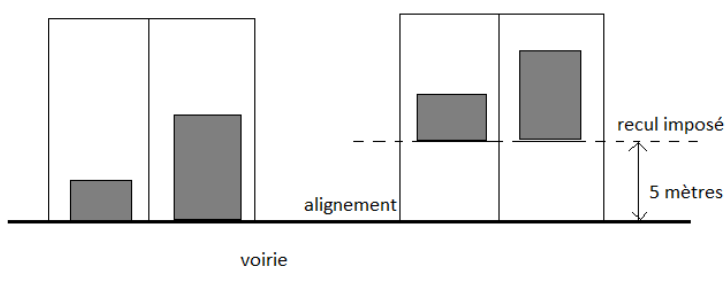
Article Ua5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article Ua6: Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement.

Dans le cas d'une construction existante non implantée conformément aux dispositions ci-dessus, l'extension peut s'implanter dans le prolongement de celle-ci.



Article Ua7: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives.

Dans le cas d'une construction implantée en retrait des limites séparatives, la distance minimale sera égale à 3 mètres.

Les abris de jardin d'une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres à l'égout du toit peuvent être implantés en limites séparatives ou en retrait ; la distance minimale sera égale à 1 mètre.

Article Ua8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

A l'exception des annexes, la distance entre 2 constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres

Article Ua9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 25% de la superficie du terrain.

Article Ua10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions principales ne doit pas dépasser R+1+combles avec un maximum de 10 mètres au faitage du toit.

Ne sont pas assujettis à cette règle les aménagements dans les volumes existants.

La hauteur totale des annexes ne doit pas excéder 5 mètres.

Les points de références seront exprimés en cote NGF.

Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti.

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

Article Ua11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1- Généralités

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme prévoit que le projet : *« peut être refusé ou n'être accordé 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 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 règles suivantes ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

11.2 - Toitures et couvertures

Les toitures des constructions principales doivent comporter au moins deux versants de pentes égales et comprises entre 35 et 45°.

Pour les extensions et les constructions annexes, un autre nombre de versants et d'autres types de pentes sont autorisés.

Les constructions principales doivent être couvertes en tuiles ou en ardoises, ou tout autre matériau d'aspect et de teinte similaire. Toutefois, l'utilisation de zinc ou de cuivre est autorisée.

11.3 - Clôtures

La conservation des murs de pierres identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et repérés sur le plan de zonage est prescrite.

Les murs de clôture en plaque béton et parpaings bruts sont interdits en façade.

La hauteur des murs de clôture ne doit pas excéder 2,5 mètres.

Article Ua12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

- Constructions à usage d'habitation

Il devra être réalisé 2 places de stationnement par logement.

- Constructions à usage d'activité économique et équipements collectifs

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de la nature de l'activité ou de l'équipement.

Article Ua13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

En dehors des surfaces construites et des aires de stationnement, les surfaces libres devront être traitées en espace vert.

Les espaces verts seront plantés d'essences bien adaptées aux conditions pédologiques et climatiques du site.

Toutes les haies et tous les arbres à planter seront de préférence d'essences locales (pour les haies : le charme, le noisetier, l'érable champêtre et le houx ; pour les arbres à hautes tiges : le chêne, le merisier, le frêne, le tilleul, le hêtre, etc.).

Article Ua14 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Pour les constructions bioclimatiques et utilisant de l'énergie renouvelable (exemple : bâtiment basse consommation, constructions écologiques à hautes performances énergétiques...), un dépassement des règles relatives au gabarit pourra être toléré sans excéder 30%, sous réserve d'une bonne insertion paysagère et architecturale.

En toiture, les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés sous réserve d'être apposés au nu de la couverture sans présenter la moindre saillie.

Ua15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle et travaux d'aménagements destinés à l'urbanisation devront disposer des infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambres...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications très haut débit.

Les raccordements aux réseaux de communications électroniques privés seront obligatoirement enterrés.

TITRE III: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AU

Article 1AU1 : Occupation et utilisation du sol interdites

- les constructions, installations et aménagements, ainsi que leurs extensions destinées à l'exploitation agricole,
- les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions à l'artisanat et à l'usage hôtelier,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les carrières,
- les parcs d'attraction installés à titre permanent,
- les terrains de camping, de caravanning et de résidences mobiles de loisirs selon les dispositions en vigueur du code de l'urbanisme,
- les habitations légères de loisirs,
- les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux d'intérêt public.

Article 1AU2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

- les constructions destinées aux bureaux, au commerce,
- les aires de stationnement.

Article 1AU3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès :

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

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.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés aux points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

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

Une entrée charretière (bateau) devra être réalisée en face de chaque accès.

Voirie :

En cas de création de voirie, la largeur de la chaussée doit être au minimum de 5m et un ou des trottoirs seront aménagés.

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

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

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Article 1AU4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

a - Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

b - Assainissement

***eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Toutefois en cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau collectif, les constructions doivent être assainies par un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur. La construction devra être raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou collecteurs d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées peut être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau.

Ces eaux doivent, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

***eaux pluviales**

Les aménagements, à la charge exclusive des propriétaires doivent garantir avant rejet au collecteur ou au milieu naturel :

- La rétention des eaux pluviales,
- Une bonne protection du milieu récepteur en veillant à la qualité des rejets
- La régulation à 1 litre/seconde/hectare.

Les eaux de toiture doivent être dans la mesure où la nature du sous-sol le permet infiltrées à la parcelle.

c – Electricité – gaz – téléphone

Les réseaux d'électricité, gaz et téléphone doivent être enterrés.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication et de distribution de gaz et d'énergie électrique en terrain privé ; Ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain.

Article 1AU5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article 1AU6: Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres de l'alignement de fait ou à toute autre limite s'y substituant

Article 1AU7: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions, à l'exception des annexes se fera en retrait des limites séparatives de 3 mètres.

Les annexes pourront être implantées en limite.

Article 1AU8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre la construction principale et une annexe doit être au moins égale à 4 mètres.

Article 1AU9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% de la superficie du terrain.

Article 1AU10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions principales ne doit pas dépasser R+1+combles avec un maximum de 10 mètres au faîtage du toit.

La hauteur totale des annexes ne doit pas excéder 5 mètres.

Les points de références seront exprimés en cote NGF.

Article 1AU11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1- Généralités

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme prévoit que le projet : *« peut être refusé ou n'être accordé 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 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 règles suivantes ne s'appliquent pas aux constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

11.2 - Toitures et couvertures

Les toitures des constructions principales doivent comporter au moins deux versants de pentes égales ou supérieures à 35°.

Pour les extensions et les constructions annexes, un autre nombre de versants et d'autres types de pentes sont autorisés.

11.3 - Clôtures

Les murs de clôture en plaque béton et parpaings bruts sont interdits en façade.

La hauteur des murs de clôture ne doit pas excéder 2 mètres.

Article 1AU12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

- Constructions à usage d'habitation :

Il devra être réalisé 2 places de stationnement par logement

- Constructions à usage de bureaux et de services :

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de la nature de l'activité ou de l'équipement.

Article 1AU13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Le mail arboré d'une largeur de 15 mètres minimum devra être réalisé pour assurer la liaison entre le cimetière et l'accès arrière mairie/église.

Article 1AU14 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Pour les constructions bioclimatiques et utilisant de l'énergie renouvelable (exemple : bâtiment basse consommation, constructions écologiques à hautes performances énergétiques...), un dépassement des règles relatives au gabarit pourra être toléré sans excéder 30%, sous réserve d'une bonne insertion paysagère et architecturale.

En toiture, les systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés sous réserve d'être apposés au nu de la couverture sans présenter la moindre saillie.

1AU15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Toute construction nouvelle et travaux d'aménagements destinés à l'urbanisation devront disposer des infrastructures et ouvrages (fourreaux, chambres...), suffisamment dimensionnés pour permettre le branchement de plusieurs opérateurs de télécommunications très haut débit. Les raccordements aux réseaux de communications électroniques privés seront obligatoirement enterrés.

TITRE IV: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

Article A1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol à l'exception de celles indiquées à l'article 2.

Article A2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

En zone A

- les constructions, installations et aménagements, ainsi que leur extension, à condition d'être liés et nécessaires à l'exploitation agricole,
- 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 dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- le changement de destination des bâtiments situés 3, Grande Rue, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et que la nouvelle destination soit à usage d'activité artisanale, de loisirs, de chambre d'hôtes, de gîte rural, de restauration, de location de salles pour des séminaires ou de vente à la ferme,
- l'extension des constructions existantes non agricoles à vocation d'habitat, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à compter de la date d'approbation du Plan local d'urbanisme ; cette extension pouvant être réalisée en une ou plusieurs fois,
- la création d'annexes non agricoles dans la limite de 20 m² d'emprise au sol ; cette extension pouvant être réalisée en une ou plusieurs fois.

En zone A et en secteur Ap :

Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
- ou à des aménagements paysagers,
- ou à des aménagements hydrauliques,
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
- ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

Dans les parties de la zone recouvertes par des éléments paysagers identifiés au document graphique, seuls sont autorisés :

- les annexes à condition que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 10 m²,
- les serres à condition que leur surface de plancher soit inférieure à 20 m².

Article A3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Article non réglementé.

Article A4: Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

- Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

A défaut de réseau, cette alimentation peut être assurée par un captage, un forage ou un puits particulier à condition que l'eau soit distribuée par des canalisations.

Tout travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destiné à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits

- Assainissement

Les mares figurant dans cette zone sont destinées à recevoir les eaux pluviales de la commune et sont protégées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme (remblaiement et déversement d'eaux usées interdits).

***Eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Toutefois en cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau collectif, les constructions doivent être assainies par un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur. La construction devra être raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou collecteurs d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées peut être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau.

Ces eaux doivent, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

***Eaux pluviales**

Les aménagements, à la charge exclusive des propriétaires doivent garantir avant rejet au collecteur ou au milieu naturel :

- La rétention des eaux pluviales,
- Une bonne protection du milieu récepteur en veillant à la qualité des rejets
- La régulation à 1 litre/seconde/hectare.

Les eaux de toiture doivent être dans la mesure où la nature du sous-sol le permet infiltrées à la parcelle.

- Electricité – gaz – téléphone

Les réseaux d'électricité, gaz et téléphone doivent être enterrés.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication et de distribution de gaz et d'énergie électrique en terrain privé ; Ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain.

Article A5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article A6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres de l'alignement.

Article A7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait d'une distance au moins égale à 3 mètres.

Article A8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article A9 : Emprise au sol des constructions

Pour les constructions agricoles : article non réglementé

Pour les constructions existantes non agricoles à vocation d'habitat, sont autorisées :

- l'extension des constructions existantes, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante,
- la création d'annexes dans la limite de 20 m² d'emprise au sol.

Article A10 : Hauteur maximum des constructions

Article non réglementé.

Article A11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme prévoit que le projet : « *peut être refusé ou n'être accordé 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 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 vues directes depuis l'espace public, sur les aires de stockage, de dépôt, de manœuvre, de stationnement doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

Article A12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré à l'intérieur des propriétés.

Article A13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les constructions autorisées doivent être accompagnés d'un traitement végétal favorisant leur insertion dans le paysage

Article A14 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

Article A15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article non réglementé.

TITRE V: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Zone N

Article N1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol à l'exception de celles indiquées à l'article 2.

Article N2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

En zone N :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques,
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

En secteur Ne :

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

Article N3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Article non réglementé.

Article N4: Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

A défaut de réseau, cette alimentation peut être assurée par un captage, un forage ou un puits particulier à condition que l'eau soit distribuée par des canalisations.

Tout travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destiné à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits

Assainissement

Les mares figurant dans cette zone sont destinées à recevoir les eaux pluviales de la commune et sont protégées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme (remblaiement et déversement d'eaux usées interdits).

*Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Toutefois en cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau collectif, les constructions doivent être assainies par un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur. La construction devra être raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou collecteurs d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des eaux, autres que domestiques, dans le réseau d'eaux usées peut être autorisée sous réserve qu'une autorisation de rejet soit établie par la commune ou le gestionnaire du réseau.

Ces eaux doivent, suivant leur nature, faire l'objet d'un prétraitement avant leur rejet dans le réseau.

*Eaux pluviales

Les aménagements, à la charge exclusive des propriétaires doivent garantir avant rejet au collecteur ou au milieu naturel :

- La rétention des eaux pluviales,
- Une bonne protection du milieu récepteur en veillant à la qualité des rejets
- La régulation à 1 litre/seconde/hectare.

Les eaux de toiture doivent être dans la mesure où la nature du sous-sol le permet infiltrées à la parcelle.

- *Electricité – gaz – téléphone*

Les réseaux d'électricité, gaz et téléphone doivent être enterrés.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication et de distribution de gaz et d'énergie électrique en terrain privé ; Ces ouvrages comprennent les conduits en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain.

Article N5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Article non réglementé.

Article N6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 10 mètres de l'alignement.

Article N7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait d'une distance au moins égale à 3 mètres.

Article N8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé

Article N9 : Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article N10 : Hauteur maximum des constructions

Article non réglementé.

Article N11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

L'article R.111-21 du code de l'urbanisme prévoit que le projet : « *peut être refusé ou n'être accordé 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 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 vues directes depuis l'espace public, sur les aires de stockage, de dépôt, de manœuvre, de stationnement doivent être filtrées par l'organisation du plan masse, par la disposition des bâtiments, par l'implantation de haies et de plantations.

Article N12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il sera apporté une attention spéciale à l'aménagement (implantation, localisation et organisation) des aires de stationnement afin que celles-ci ne nuisent pas à la qualité de l'environnement naturel.

Article N13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les espaces verts seront plantés d'essences bien adaptées aux conditions pédologiques et climatiques du site.

Toutes les haies et tous les arbres à planter seront de préférence d'essences locales (pour les haies : le charme, le noisetier, l'érable champêtre et le houx ; pour les arbres à hautes tiges : le chêne, le merisier, le frêne, le tilleul, le hêtre, etc.).

Les espaces boisés classés délimités sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, conformément à l'article L.311-1 du code forestier.

Article N14 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

Article N15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article non réglementé.

LEXIQUE

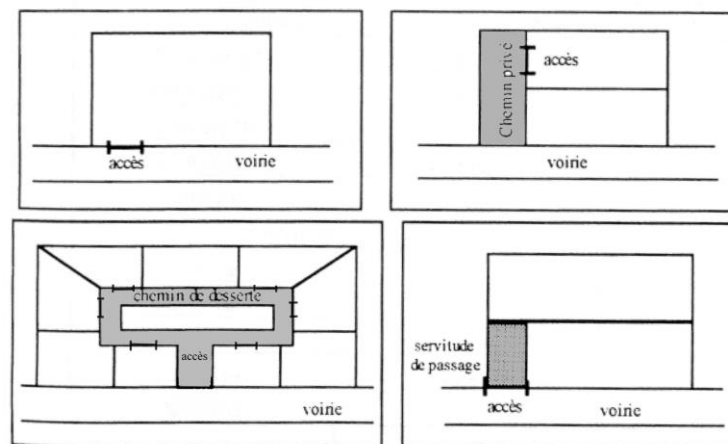
Abri de jardin :

Petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclettes...

Un abri de jardin peut être démontable ou non, avec ou sans fondations.

Accès :

Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.



Acrotère :

Socle en général d'un ornement, disposé à chacune des extrémités et au sommet d'un fronton ou d'un pignon.

Activités relevant du régime agricole :

Au sens du droit civil, les activités agricoles sont celles qui correspondent à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique à caractère végétal ou animal. Il en est de même pour les activités qui constituent le prolongement de la production ou qui ont pour support l'exploitation.

La définition des activités relevant du régime de protection sociale agricole est plus étendue car elle comprend également les activités de service à l'agriculture dites "connexes".

Les activités agricoles, il s'agit (à titre d'information):

- de la culture des végétaux sous toutes les formes : cultures céréalières, maraîchères, de champignons, florales, viticulture, arboriculture...
- des élevages pratiqués de manière intensive, extensive, hors sol, quelle qu'en soit la nature : élevages de bovins, de caprins, d'ovins, d'équidés, apiculture, aviculture...
- des activités de prolongement, c'est-à-dire de transformation, de conditionnement et de commercialisation des produits de l'exploitation ;
- des activités agro-touristiques lorsqu'elles ont pour support l'exploitation ;
- du dressage de chevaux, de l'entraînement et des haras ;

- de la conchyliculture, pisciculture, aquaculture, pêche maritime à pied professionnelle ;
- des travaux agricoles dits connexes à l'agriculture : entreprises de labourage, battage, défrichement, travaux de création, restauration et d'entretien de parcs et jardins, travaux d'amélioration foncière ;
- des travaux forestiers : travaux d'exploitation du bois (abattage, élagage...) ainsi que ceux précédant ou suivant ces opérations (débroussaillage...), travaux de reboisement.

Alignement :

Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie. (La voie comporte la voirie plus les trottoirs lorsqu'ils existent).

Annexe :

Il s'agit de construction de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de la destination de la construction principale et lui étant ou non accolée, tels que les garages, les abris de jardin, les celliers, les piscines.

Axe de la voie :

C'est la ligne parallèle à la voie située à égale distance de ses marges extérieures.

Bardage :

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

Bâtiments d'activités :

Bâtiment servant à exercer une profession, à l'exclusion d'habitation ou d'équipement public.

Chambres d'hôtes :

Les chambres d'hôtes sont des chambres meublées situées chez l'habitant en vue d'accueillir des touristes, à titre onéreux, pour une ou plusieurs nuitées, assorties de prestations.

Toute personne qui offre à la location une ou plusieurs chambres d'hôtes doit en avoir préalablement fait la déclaration auprès du maire de la commune du lieu de l'habitation concernée.

Cette activité est limitée à un nombre maximal de cinq chambres pour une capacité d'accueil de quinze personnes.

Construction principale :

Une construction est dite principale lorsqu'elle renferme les locaux notamment d'habitation, de bureau ou de commerce.

Cour :

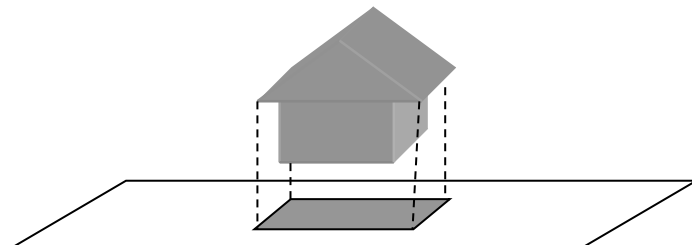
Espaces libres à l'intérieur des terrains sur lesquels les pièces d'habitation ou de travail des bâtiments qui les bordent, peuvent prendre du jour et de l'air.

Egout du toit :

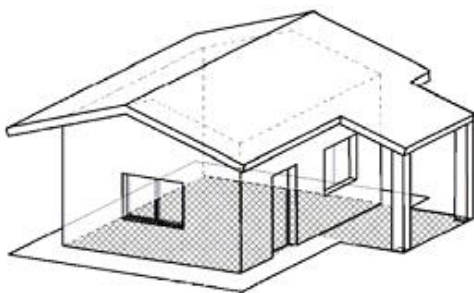
Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

Emprise au sol

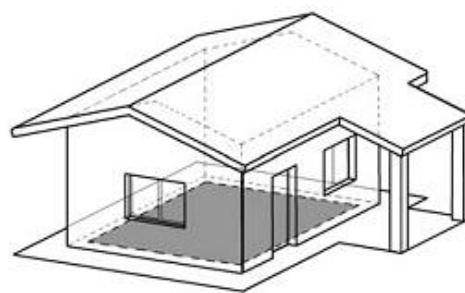
Dans le code de l'urbanisme, l'emprise au sol est ainsi définie comme " *la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus* ". Des précisions ont été apportées par la circulaire du 3 février 2012 et par le décret n°2012-677 du 7 mai 2012.



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.



Emprise au sol



surface de plancher

Contrairement à la surface de plancher, l'emprise au sol de la construction comprend l'épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris).

Le décret du 7 mai 2012 précise que l'emprise au sol qui doit être prise en compte dans le calcul du seuil au-delà duquel le recours à l'architecte est obligatoire, est seule celle de la partie de la construction qui est constitutive de surface de plancher. Elle correspond à la projection verticale du volume de la partie de la construction constitutive de surface de plancher : les surfaces aménagées pour le stationnement des véhicules ou les auvents, par exemple, ne sont pas pris en compte

Equipements collectifs :

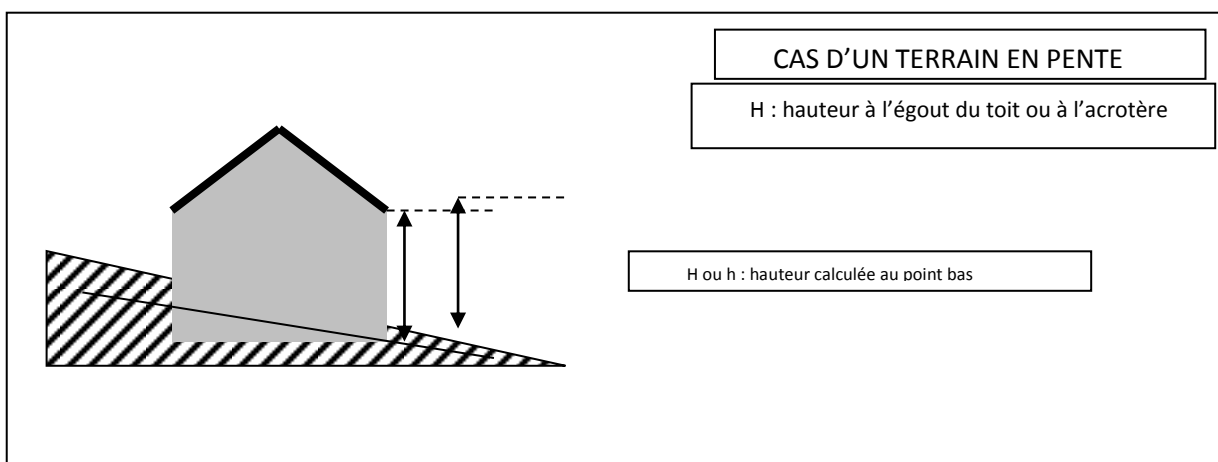
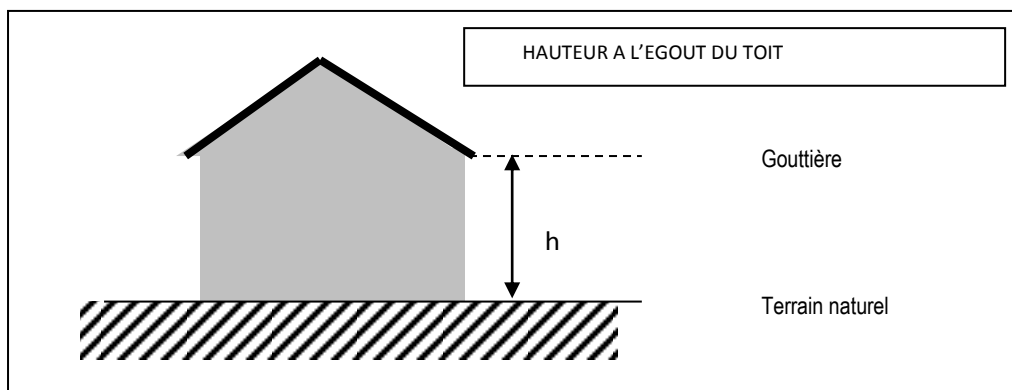
Ce sont des équipements publics ou privés qui assurent une fonction de service aux habitants en particulier dans les domaines administratif, sportif, culturel, médical, social et scolaire.

Faîtage :

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées (voir : hauteur de construction).

Hauteur de construction (art.10) :

Altitude limite que doivent respecter les constructions. La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel existant avant le début des travaux, dans l'axe longitudinal de la construction jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère. Le « terrain naturel » (à partir duquel s'effectuent les calculs des distances et hauteurs mentionnées dans le règlement) doit être mesuré sur la parcelle intéressée et non sur les parcelles voisines ou sur la voie publique.

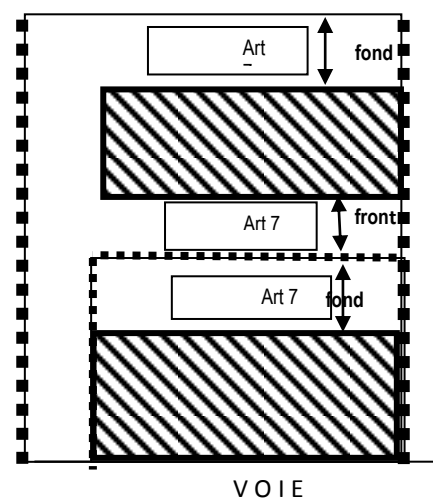


Limite séparative :

Ligne commune, séparant deux unités foncières.

Les limites « latérales », de « fond » et de « front » s'entendent dans le cas notamment d'une division en drapeau (voir schéma).

Si les notions de « latérale », « front » ou de « fond » ne sont pas mentionnées, les limites séparatives sont toutes les lignes communes séparant deux unités foncières, sans distinction.



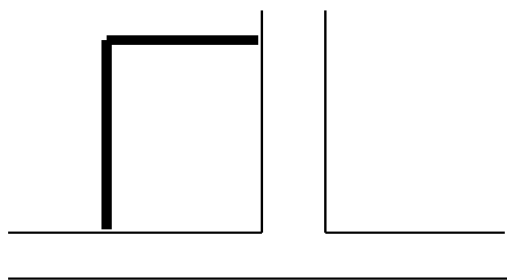


Fig 1

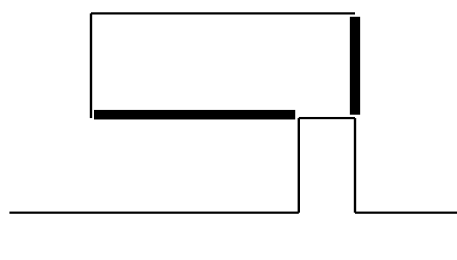


Fig 2

Sont considérées comme limites latérales celles qui aboutissent directement à la voie de desserte du terrain, soit en ligne droite (fig. 1 et 2) soit selon une ligne légèrement brisée ou comportant de légers décrochements (fig. 3 et 4).

En cas de rupture marquée dans le tracé de la limite séparative, seul le segment rejoignant l'alignement est considéré comme limite latérale (fig. 5).

Si toutefois la partie du terrain dont les limites séparatives aboutissent à la voie est impropre à recevoir une construction (accès, largeur de façade insuffisante, marge de recul, etc.), les limites latérales, sont celles situées dans la partie constructible, dont le prolongement recoupe la voie (fig. 6) ou qui aboutissent à la limite de la zone constructible (fig. 7).

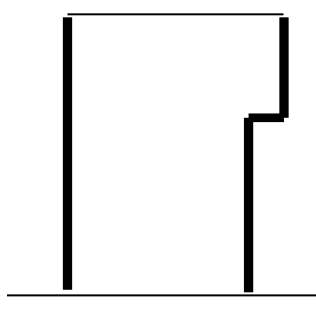


Fig 3

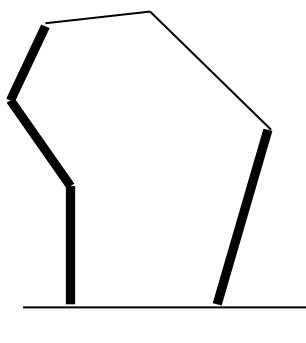


Fig 4

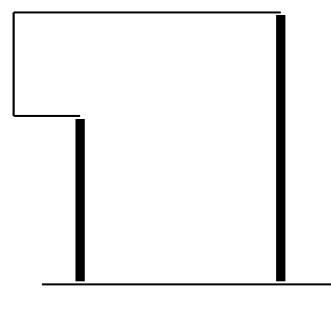


Fig 5

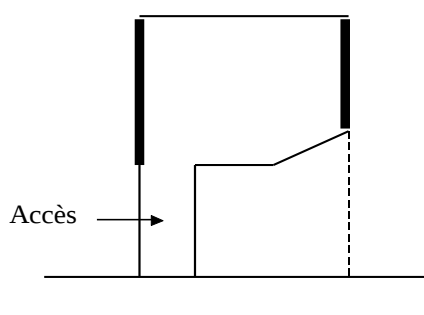


Fig 6

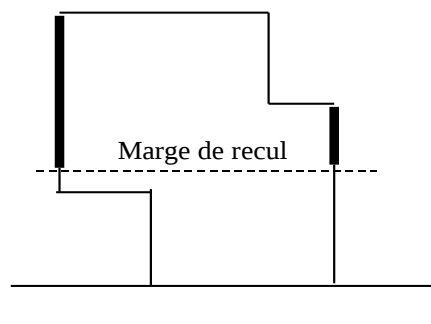


Fig 7

Mitoyenneté :

Se dit d'un élément situé sur la limite séparative et qui est propriété commune des deux propriétaires. Par extension, se dit d'un élément situé en bordure de la limite séparative.

Modénature :

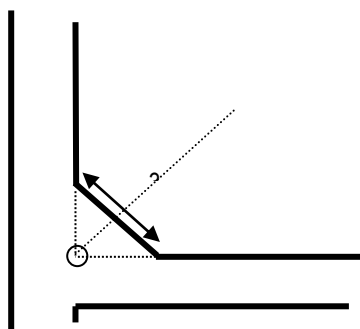
Traitement ornemental (proportions, forme, galbe) de certains éléments en relief ou en creux d'un bâtiment, et en particulier des moulures.

Mur pignon :

Mur extérieur réunissant les murs de façades.

Pan coupé :

Le pan coupé est le mur perpendiculaire ou non à la bissectrice de l'angle formé au point d'intersection de la rencontre de deux voies.

**Pan de toiture :**

Surface plane de toiture.

Prospect :

C'est la distance horizontale, mesurée perpendiculairement, en chaque point d'une façade avec une autre construction en vis-à-vis, une limite de terrain ou un alignement opposé d'une voie.

Rampe :

Pente d'une voie d'accès automobile ou piétonnier. Partie haute d'un garde-corps dans un escalier.

Reconstruction à l'identique :

Conformément à l'article L 111-3 du Code de l'Urbanisme : « *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié* ». En outre il convient de respecter les dispositions de l'article R111.2 qui stipule que « *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.* »

La reconstruction implique le respect des volumes, des règles de prospects (etc.), de la construction ou installation qui existait auparavant (même si les règles du PLU affectent par exemple au terrain concerné un coefficient inférieur).

Réhabilitation / Rénovation :

Réhabilitation : remise aux normes du bâtiment existant

Rénovation : restructuration, reconstruction dans les volumes existants.

Sous-sol :

Le sous-sol est l'étage souterrain ou partiellement souterrain d'un bâtiment.

Surface de plancher

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de stationnement des véhicules, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation, si les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Unité foncière :

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Voie ou Voirie :

Ensemble des voies de communication composées de la chaussée, des accotements ou des trottoirs lorsqu'ils existent.

Les voies ouvertes à la circulation générale correspondent aux voies publiques ou privées permettant de relier entre eux les différents quartiers de la commune. Elles se distinguent des voies dites de desserte, dont l'objet est la liaison entre la voirie ouverte à la circulation générale et une opération déterminée.