

Plan Local d'Urbanisme



4.1 Règlement écrit

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 08 février 2023

Le maire

Thomas DURAND



SOMMAIRE

SOMMAIRE

Titre 1 - Dispositions générales.....	4
Article 1 – Champs d’application.....	4
Article 2 – Portée du règlement eu égard aux autres législations relatives à l’occupation des sols	4
Article 3 – Adaptations mineures.....	8
Article 4 – Division du territoire en zones.....	9
Article 5 - Dispositions règlementaires repérées au règlement graphique.....	9
Article 6 - Dispositions règlementaires écrites générales.....	15
Titre 2 – Dispositions spécifiques par zone.....	20
Règlement de la zone UA.....	20
Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d’activités.....	21
Article UA 1 : Interdiction et limitation d’usages et affections des sols et natures d’activité.....	21
Article UA 2 : Mixité fonctionnelle et sociale.....	23
Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	24
Article UA 3 : Volumétrie et implantation des constructions.....	24
Article UA 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	27
Article UA 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords.....	33
Article UA 6 : Stationnement.....	34
Règlement de la zone UP.....	36
Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d’activités.....	37
Article UP 1 : Interdiction et limitation d’usages et affections des sols et natures d’activité.....	37
Article UP 2 : Mixité fonctionnelle et sociale.....	39
Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	40
Article UP 3 : Volumétrie et implantation des constructions.....	40
Article UP 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	43
Article UP 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords.....	47
Article UP 6 : Stationnement.....	48
Règlement de la zone UX.....	50
Chapitre 1 – Destinations des constructions, usages des sols et natures d’activités.....	51
Article UX 1 : Interdiction et limitation d’usages et affections des sols et natures d’activité.....	51
Article UX 2 : Mixité fonctionnelle et sociale.....	53
Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	54
Article UX 3 : Volumétrie et implantation des constructions.....	54
Article UX 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	55
Article UX 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords.....	58
Article UX 6 : Stationnement.....	58
Règlement de la zone 1AUh.....	59
Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d’activités.....	60
Article 1AUh 1 : Interdiction et limitation d’usages et affections des sols et natures d’activité.....	60
Article 1AUh 2 : Mixité fonctionnelle et sociale.....	62

SOMMAIRE

Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	63
Article 1AUh 3 : Volumétrie et implantation des constructions.....	63
Article 1AUh 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	65
Article 1AUh 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords	70
Article 1AUh 6 : Stationnement	70
Règlement de la zone 1AUX.....	73
Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités.....	74
Article 1AUX 1 : Interdiction et limitation d'usages et affections des sols et natures d'activité.....	74
Article 1AUX 2 : Mixité fonctionnelle et sociale.....	76
Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	77
Article 1AUX 3 : Volumétrie et implantation des constructions.....	77
Article 1AUX 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	79
Article 1AUX 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords.....	82
Article 1AUX 6 : Stationnement.....	82
Règlement de la zone A.....	84
Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités.....	85
Article A 1 : Interdiction et limitation d'usages et affections des sols et natures d'activité	85
Article A 2 : Mixité fonctionnelle et sociale	88
Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	89
Article A 3 : Volumétrie et implantation des constructions	89
Article A 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	91
Article A 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords.....	95
Article A 6 : Stationnement.....	95
Règlement de la zone N	96
Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités.....	97
Article N 1 : Interdiction et limitation d'usages et affections des sols et natures d'activité	97
Article N 2 : Mixité fonctionnelle et sociale	100
Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	101
Article N 3 : Volumétrie et implantation des constructions.....	101
Article N 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	103
Article N 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords	107
Article N 6 : Stationnement	108
Titre 3 - Annexes	109
1 – Glossaire	110
2 – Définition des destinations et sous-destinations du Code de l'Urbanisme.....	122
3 – Liste des emplacements réservés.....	126
4 – Liste des éléments du patrimoine bâti repérés	127
5 - Liste des changements de destination.....	129
6 - Liste des teintes recommandées.....	130
7- Liste des essences d'arbres recommandés pour les plantations de haies.....	132

Titre 1 - Dispositions générales

Article 1 – Champs d'application

Le présent Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire communal de Vexin-sur-Epte.

Article 2 – Portée du règlement eu égard aux autres législations relatives à l'occupation des sols

Conformément à l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles du Plan Local d'Urbanisme se substituent aux articles R.111-3, R.111-5 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30 du Code de l'Urbanisme.

Restent applicables les articles R.111-2, R.111-4 et R.111-20 à R.111-27 du Code de l'Urbanisme :

- article R.111-2 relatif à la salubrité et à la sécurité publique,
- article R.111-4 relatif à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique,
- article R.111-20 relatif aux avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- article R.111-21 relatif à la définition de la densité des constructions,
- article R.111-22 relatif à la définition de la surface de plancher,
- article R.111-23 relatif aux dispositifs, matériaux ou procédés favorables à la performance environnementale et énergétique ne pouvant être interdits,
- article R.111-24 relatif à la restriction dans certains secteurs du territoire des dispositifs, matériaux ou procédés favorables à la performance environnementale et énergétique,
- article R.111-25 relatif aux normes de stationnements et notamment celles applicables pour les logements financés avec un prêt de l'État,
- article R.111-26 relatif au respect des préoccupations d'environnement,
- article R.111-27 relatif au respect des lieux, sites et paysagers naturels ou urbains.

S'ajoutent de plus aux règles propres du PLU :

- les servitudes d'utilité publique qui font l'objet d'un plan et d'une notice annexés au présent dossier de PLU,
- les périmètres de droit de préemption urbain,
- la réglementation sur l'archéologie préventive : toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire.
- L'ensemble des bâtiments créés ou étendus en application du présent règlement, devra respecter les dispositions législatives et réglementaires issues de l'application du Code de la Construction et de l'Habitation et du Code Civil (notamment les articles 653 à 710 relatifs aux vues, droit de passage, servitude de cour commune, mitoyenneté, plantations, etc.).

2.1 Constructions sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance

En dérogation aux dispositions de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, il est précisé que 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 de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont appréciées à chaque construction ou lot devant faire l'objet d'une division et non au projet pris dans son ensemble.

2.2 Aires de stationnement

Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (à moins de 200 mètres) aux conditions spécifiées par l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues par les articles L.151-30 à L.151-37 du Code de l'Urbanisme, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Modalités d'application des normes de stationnement

- Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux, et afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé au minimum la réalisation de places tel que défini ci-après.
- Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions mesurées de la surface de plancher des constructions existantes si leur destination reste inchangée et si le nombre de logements existants à la date d'approbation du présent PLU est maintenu.
- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations ou sous-destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations, au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher ou du nombre de logements.
- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher, le calcul se fait par tranche entière entamée.
- Lors de l'application des ratios minimums fixés ci-dessous, lorsque la décimale est égale ou supérieure à 5, le nombre de place à réaliser est arrondi au nombre supérieur.

Dimensions minimales des places de stationnement de véhicule

- En cas de stationnement perpendiculaire :
 - o longueur : 5 mètres, 10 mètres pour une place double ;
 - o largeur : 2,50 mètres.
- En cas de stationnement en épi :
 - o longueur : 5,5 mètres pris perpendiculairement à la voie ;
 - o largeur : 2,50 mètres.
- En cas de stationnement longitudinal :
 - o longueur : 5 mètres ;
 - o largeur : 2,50 mètres.

Dimensions desserte et accessibilité des aires de stationnement

- Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.
- Les largeurs des accès sont mentionnées dans l'annexe « définitions ».

DISPOSITIONS GENERALES

- Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique et à condition de ne pas constituer un risque pour la sécurité des usagers de l'espace public.
- Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 17%, sauf en cas d'impossibilité technique et à condition de ne pas constituer un risque pour la sécurité des usagers de l'espace public. Est regardée comme impossibilité technique au sens du présent article, l'impossibilité de s'acquitter par un autre moyen des obligations de dimensions, desserte et accessibilité des aires de stationnement.

Prescriptions en matière de stationnement pour les deux roues non motorisés

- Pour toutes les constructions il doit être réalisé un ou des espaces dédiés aux deux roues non motorisés ou non adaptés aux besoins engendrés compte tenu de la nature de la construction, sa taille et son mode de fonctionnement.
- Les normes de stationnement sont applicables aux nouvelles constructions principales.
- 1 place = 1m² de surface de plancher
- En cas de projet d'ensemble ou de construction de plus de 200m² d'emprise au sol, des installations extérieures devront être mis en place pour le stationnement des vélos (arceaux ...)
- L'espace de stationnement pour les deux roues non motorisés peut être constitué de plusieurs emplacements. Il doit être facilement accessible.
- Le local ou abri pour vélo sera aménagé en rez-de-chaussée, et à proximité de l'accès, avec un accès direct sur l'extérieur.
- Le local pourra être composé de racks permettant un stationnement en hauteur.
- Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues non motorisés sont celles des planchers mais aussi des surfaces verticales (mezzanines, racks...) spécialement aménagées à cet effet.

2.3 Bâtiments détruits ou démolis

Au titre de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un bâtiment légalement édifié vient à être détruit ou démolit, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11 du Code de l'Urbanisme, 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.

2.4 Permis de démolir

Les démolitions sont soumises à l'obtention d'un permis de démolir en application de l'article R.421-27 du Code de l'Urbanisme ou autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou permis d'aménager) valant démolition., les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir.

2.5 Accessibilité aux personnes à mobilité réduite

Les nouvelles constructions devront respecter les dispositions en matière d'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite.

2.6 Clôtures

Dispositions particulières

- Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.
- Les murs en pierre existants doivent être conservés si leur état le permet. Leur démolition ponctuelle est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un accès.
- Lorsque le terrain est en forte pente, la clôture sera implantée en palier régulier permettant de préserver la hauteur moyenne. Chaque palier sera délimité par un pilier.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, ...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc...) est interdit.

Dispositions particulières

- Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des équipements d'intérêt collectif et les services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.
- Les règles sur les clôtures concernant la zone ne s'appliquent pas aux extensions de bâtiments existants à vocation d'activités industrielles, artisanales ou d'entrepôt, lorsque le bâtiment est implanté dans la zone proprement dite ou lorsqu'il s'agit d'une extension d'un bâtiment implanté dans une zone mitoyenne. Dans ce cas la clôture existante pourra être maintenue et poursuivie pour assurer une continuité et une homogénéité paysagère, quelque soit la forme, la hauteur, les matériaux, la couleur.

2.7 Règlements des lotissements

Les règles d'urbanisme contenues dans un règlement de lotissement de moins de 10 ans sont opposables au même titre que le présent règlement. En cas de contradiction, la plus stricte des deux règles sera applicable, sous réserve de l'application de l'article L.442-14 du Code de l'Urbanisme. Les dossiers d'autorisations d'urbanisme devront justifier de cette compatibilité.

2.8 Protection, risques, nuisances

2.8.1 Préservation des sources

Dans un rayon de 10 mètres autour des sources :

- tout affouillement ou exhaussement de sol est interdit.
- les nouvelles annexes et extensions aux habitations existantes sont limités à 20m² cumulés.

La végétation qui est présente à proximité doit également être conservée. Les axes d'écoulement naturels doivent au maximum être conservés.

Cette protection s'applique également aux sources inconnues à ce jour.

2.8.2 Préservation des rus

Dans une marge de 15 mètres de part et d'autre d'un ru à ciel ouvert :

- tout affouillement ou exhaussement de sol est interdit (remblaiement ou endiguement) sauf s'ils sont liés à l'entretien, la réhabilitation et la restauration des cours d'eau ;
- aucune construction non réversible ne peut être implantée à l'exception des ouvrages et constructions nécessaires à la gestion des eaux.

La végétation qui est présente à proximité doit également être conservée. Les axes d'écoulement naturels doivent au maximum être conservés.

DISPOSITIONS GENERALES

En cas de projet de réouverture dans le talweg du cours d'eau, il convient d'inscrire la marge de retrait de part et d'autre du talweg dans lequel s'écoulera le cours d'eau et non au droit de la canalisation existante.

2.8.3 Retrait-gonflement des sols argileux

La carte « retrait-gonflement des sols argileux » annexée matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées en annexe du présent PLU.

2.8.4 Pollutions et qualité des sols

Si l'existence d'une pollution des sols était avérée, il convient de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées.

Article 3 – Adaptations mineures

En application de l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Aucune adaptation ne peut être motivée par la forme ou la dimension d'une parcelle créée postérieurement à la date d'approbation du présent PLU.

3.1 Illustrations du règlement

Dès lors qu'aucune mention ne spécifie leur opposabilité, les illustrations n'ont qu'une fonction pédagogique et explicative. Lorsqu'une illustration a une valeur opposable, il en sera fait mention explicitement dans le règlement. En cas de doute sur l'interprétation d'une disposition, le texte prévaut sur l'illustration.

3.2 Dérogations au PLU pour la mise en œuvre d'une protection contre le rayonnement solaire, isolation thermique en façade ou surélévation des toitures existantes

L'application des dérogations visées ci-après sont applicables aux constructions achevées depuis plus de deux ans à la date de dépôt de la demande de dérogation (article R.152-5 du Code de l'Urbanisme). La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du PLU et si cette surépaisseur respecte les limites de l'unité foncière, sans piètement sur le domaine public (aucun dépassement de l'alignement de la rue n'est autorisé). L'emprise au sol résultant d'un dépassement par rapport aux règles d'implantation des constructions effectué dans ces conditions pourra être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le règlement du PLU (article R.152-6 du Code de l'Urbanisme).

3.3 Les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU dont la destination n'est plus autorisée dans la zone

Le chapitre 1 « Destinations des constructions, usages des sols et types d'activités » de chaque zone n'a pas vocation à réglementer la réhabilitation des bâtiments existants régulièrement édifiés. Les travaux seront autorisés sous réserve de respecter les autres dispositions du règlement.

Les travaux nouveaux portant sur une construction irrégulière nécessitent au préalable la régularisation de cette construction.

La réfection et la réhabilitation des bâtiments anciens irréguliers qui ne pourraient plus être régularisés au regard des règles d'urbanisme en vigueur peuvent être autorisés dans les cas suivants :

- Les travaux sont nécessaires à la préservation du bâtiment et au respect des normes et aucune action pénale ou civile n'est encore possible à l'égard de la construction ;
- Les travaux portent sur des constructions achevées depuis plus de 10 ans (hors construction réalisée ou modifiée de façon substantielle sans permis de construire conformément à l'article L. 421-9 du Code de l'Urbanisme).

3.4 Exonération pour les bâtiments existants avant approbation du PLU

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sont sans effet à leur égard.

Toutefois, peuvent être autorisés, pour tout type de constructions :

- des travaux visant exclusivement à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité, qu'ils soient ou non conformes aux articles ;
- des travaux visant à améliorer la performance énergétique ou à développer la production d'énergie renouvelable dans les constructions, qu'ils soient ou non conformes aux articles.

En ce qui concerne la restauration ou la reconstruction des immeubles protégés au titre des monuments historiques, des dérogations aux règles du P.L.U. peuvent être accordées, par décision motivée, par l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme, conformément aux dispositions de l'article L.123-5 du Code de l'urbanisme.

Article 4 – Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N).

Article 5 - Dispositions réglementaires repérées au règlement graphique

5.1 Carrières souterraines abandonnées couvertes par un périmètre R.111-3

À l'intérieur des périmètres réglementaires (périmètres R.111-3) de risques liés aux carrières abandonnées, le constructeur doit prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol.

Par ailleurs, dans ces périmètres, les projets peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

5.2 Les Espaces Boisés Classés (EBC) identifié au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

5.3 Périmètre soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables au projet dans le cadre d'un rapport de compatibilité et le règlement impose un rapport de conformité de tout projet.

Les travaux, constructions et aménagements doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation afférentes.

Dans un souci de plus grande liberté dans les choix d'aménagement, le règlement détermine des règles à l'échelle de l'ensemble de la zone (implantation, hauteur, etc), mais le projet devra toujours rester également compatible avec les différentes orientations d'aménagement et de programmation, qui modulent ponctuellement ces règles avec, le cas échéant, des variations possibles au sein du secteur. Les dossiers d'autorisations d'urbanisme devront justifier de cette compatibilité.

5.4 Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme

Le changement de destination des bâtiments identifiés sur le règlement graphique en zones naturelles et agricoles est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les bâtiments doivent répondre critères cumulatifs suivants :

- bâtiment d'intérêt architectural et en bon état (existence notamment des murs porteurs) ;
- respect des distances de réciprocité par rapport aux exploitations agricoles ;
- raccordement possible à l'eau potable et l'électricité ;
- desserte par un accès et une voie sécurisée.

5.5 Linéaire commercial identifié au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme

Le long des voies repérées aux documents graphiques du PLU comme « linéaires commerciaux » à protéger, lors de constructions nouvelles, de changements de destinations ou de travaux de réhabilitation, les rez-de-chaussée doivent être destinés au commerce ou activités de services.

De ce fait :

- Les locaux commerciaux dont la destination est déjà à vocation d'artisanat et commerce de détail ne peuvent pas changer de destination ;
- Le changement de destination des locaux commerciaux en rez-de-chaussée en une autre destination qu'artisanat et commerce de détail ou activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou restauration est interdite ;
- Par exception, un local commercial, de service ou de restauration peut changer de destination à condition que dans un rayon de 100 mètres est été créée une nouvelle cellule commerciale de taille équivalente avec un ratio de 1 nouvelle cellule commerciale en moins pour une nouvelle cellule commerciale créée.

Ces dispositions s'appliquent aux rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Elle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage, etc. Le changement de destination peut être autorisé si celui s'effectue sur une surface à l'arrière de la construction et qu'il ne compromet pas la surface de vente nécessaire au bon fonctionnement du commerce ou de l'activité de service.

5.6 Patrimoine bâti (ponctuel ou surfacique) recensé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Pour les éléments du patrimoine présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifiés aux documents graphiques en vertu de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme les dispositions suivantes sont applicables :

5.6.1 Pour tous types d'édifices :

- La démolition des constructions n'est autorisée qu'à condition qu'elle concerne des stratifications historiques parasites altérant l'image cohérente de l'ensemble bâti ou qu'il s'agisse de cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité et de salubrité. Dans ce cas, ils doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir en application de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme.
- Sur les bâtiments, hors équipement public, la modification partielle est autorisée sur certains éléments, sous réserve d'un projet d'ensemble visant la mise en valeur de l'immeuble, sous réserve qu'elle s'inscrive dans le sens d'une restauration ou d'une restitution d'éléments disparus ou sous réserve d'une restitution des gabarits et compositions d'origine.
- Les travaux concernant l'adaptation des locaux, afin d'intégrer les normes d'accessibilité, de sécurité et de confort actuels sont autorisés sans toutefois remettre en cause l'image générale du bâtiment ou dénaturer les éléments de modénature ou de décor des façades, sauf à revenir à un état antérieur plus satisfaisant.
- Les travaux d'isolation par l'extérieur ne doivent pas entraîner de modification d'aspect de la construction, de sa modénature et de son décor. Les façades décorées en aplat ou en relief ne pourront recevoir de surépaisseur masquant les décors. Seuls les panneaux plats pourront recevoir une isolation, sans engendrer de surépaisseur autre que celle d'un enduit isolant fibré, au chanvre par exemple.
- Sur les immeubles ne possédant pas de décor mais une modénature simple (entourages de baies plats et bandeaux par exemple) l'isolation par l'extérieur ne peut s'envisager qu'à la condition de reconstituer la modénature existante y compris la corniche et le débord du toit tels qu'à l'origine. La modénature sera reconstituée en relief, suivant les formes et dimensions d'origine et en respectant les règles de composition.
- Les reconstructions ou les reconstitutions de façades et de couverture induites par les démolitions partielles d'éléments parasites doivent s'harmoniser avec le bâtiment initial.
- Les constructions nouvelles contiguës ou ajoutées au bâtiment patrimonial doivent s'harmoniser en termes d'implantation, de volumétrie et de hauteur à celle-ci, tout en préservant son rôle de marqueur (l'architecture existante doit rester dominante) sur la parcelle.
- Les travaux doivent respecter les éléments structurants de la morphologie des bâtiments : structure, implantation et volumétrie des constructions, formes de toitures, éléments spécifiques (porches, marquises, bow-windows, balcons, décor extérieur...) ; s'inscrire dans les principes de composition des façades et toitures : respect de la forme, de l'aspect, des dimensions, des matériaux d'origine des façades, et des toitures; respect de l'harmonie de la composition des façades, en particulier les positions, formes et proportions des ouvertures ; maintenir les éléments de décors, d'ornement, de ferronnerie et de modénatures.
- L'utilisation de sous toiture goudronnée ou non respirante est interdite ;
- Pour les charpentes, le respect du matériau initial est prescrit ;
- Pour les constructions en brique, peindre la brique est interdit ;
- Les menuiseries ou ferronneries ne pouvant même restaurées seront remplacées en respectant au mieux les dimensions, profils, compositions et formes des menuiseries ou ferronneries

DISPOSITIONS GENERALES

d'origine (ou ceux existant à proximité star des constructions de même type ou de même époque que le dit élément).

- Les coffres des volets roulants ne doivent pas être visibles de l'extérieur. On préférera des volets persiennes en bois ou en métal, battants ou repliables en tableau.
- La modification ou l'extension des bâtiments ou éléments du patrimoine bâti remarquables est autorisée dès lors qu'elles n'en altèrent pas le caractère et les qualités essentielles ou qu'elles restituent l'esprit de son architecture d'origine ou l'organisation primitive de la parcelle, ou qu'elles répondent à des impératifs d'ordre technique ;
- Les éléments décoratifs de façade, les impostes, les détails architecturaux identitaires et les éléments de mémoire notables (plaques commémoratives, plaques de rues, points altimétriques anciens en fonte, ...) existants devront être conservés et mis en valeur. En cas d'altération profonde, ces motifs et toutes modénatures seront consolidés ou remplacés à l'identique ;
- Les installations techniques seront traitées de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale du bâtiment, la pose de panneaux solaires ou photovoltaïques est interdite ;
- Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'ils ont subis.

5.6.2 Pour les églises (affectées ou désaffectées), en sus du 5.6.1 :

- Percement de nouvelles ouvertures interdit,
- Restauration des voûtes lambrissées quand elles existent,
- Châssis de toit interdit,
- Pour les églises romanes, préservation des mortiers et enduits anciens (pas de piquetages généraux),
- Revenir si possible aux matériaux initiaux de couvertures : tuiles en terre cuite petit moule, essentage en chêne pour les clochers,

5.6.3 Pour les Châteaux, parcs et jardins, en sus du 5.6.1 :

- Division parcellaire interdite.

5.6.4. Pour les Mottes féodales :

- Arasement de la motte interdit.
- Interdiction de terrasser le terrain afin de préserver l'intégralité du site et notamment conserver les fossés,
- Interdiction de prélever la terre et autres matériaux afin de préserver les couches archéologiques du site.

5.6.5 Pour les Monuments funéraires :

- Démolition interdite,
- Préservation de l'existant et mise en valeur possible en respectant l'authenticité de l'élément.

5.7 Alignement végétal recensé au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Les alignements d'arbres recensés au document graphique du PLU sont à conserver ou, le cas échéant, à reconstituer dans le cadre d'un projet d'ensemble qui tiendra compte du développement des arbres à l'âge adulte, de l'intérêt hydraulique ou historique.

Sont autorisés des abattages partiels pour la création d'accès qui s'avèreraient nécessaires. En cas d'arrachage, pour de raisons phytosanitaires, dangerosité (chute d'arbre) ou de renouvellement des alignements en tant que mesure compensatoire, un alignement d'arbres devra être planté dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent).

5.8 Arbre remarquable recensé au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Les arbres recensés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ne peuvent être arrachés ou détruits que si l'arrachage ou la destruction est justifié(e) et dans les cas suivants :

- nécessité d'arrachage pour des raisons sanitaires ou de sécurité ;
- mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général ;

En outre, toute nouvelle construction ou extension d'une construction existante doit respecter un recul d'au moins 10 mètres entre les deux points les plus proches du tronc à la construction.

5.9 Espace naturel protégé recensé au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les boisements, ripisylve et autres espaces naturels recensés sur les documents graphiques du règlement au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent conserver leurs fonctionnalités écologiques et leurs aspect général justifiant de leur intérêt paysager.

Il importe que la composition générale et l'ordonnancement soient préservés dans le temps sans pour autant figer strictement ces éléments dans leur état actuel. Ainsi ces ensembles paysagers peuvent être ponctuellement remaniés ou recomposés à partir du moment où la qualité du cadre initial n'est pas altérée.

Les installations et aménagements d'accueil de la faune (nichoirs, abris, hôtels à insectes) ainsi que les installations légères et aménagements publics nécessaires à l'errance et au loisir (bancs publics, parcours sportifs, ...) sont autorisés à condition qu'ils ne remettent pas en cause la fonctionnalité de la continuité écologique concernée, de par leur nature, situation ou dimensions.

5.10 Jardins et parcs identifiés au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les espaces identifiés doivent être conservés, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration sauf nécessité de démolition pour des raisons sanitaires ou de sécurité ou pour la mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général. Dans ce cas, ils doivent faire l'objet d'une demande de permis de démolir en application de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme.

Au sein des jardins et parcs identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ne sont autorisés que :

- Les constructions et aménagements permettant la mise en valeur du parc (table d'information, sanitaire, serres, orangerie, jeux pour enfants, piscines non couvertes, ...) et les dispositifs d'accueil de la faune, dont l'emprise au sol cumulée est limitée à 20% du périmètre du parc urbain identifié ;
- Les annexes des habitations existantes dans une limite de 1 annexes par terrain en secteur de jardins et parcs identifiés et d'une emprise au sol limité à 20m² par annexe.
- Les extensions des habitations existantes dans la limite d'une emprise au sol de 20m²
- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

L'aspect végétalisé doit être maintenu hormis pour les espaces dédiés à la circulation et au stationnement qui doivent être réalisés de façon à conserver la perméabilité du sol (exemple : sables, dalles alvéolées, galets, graves, etc.).

5.11 Mares à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les règles ci-après s'appliquent en complément des règles d'implantations spécifiques à chaque zone. La règle la plus contraignante s'impose.

- Pour les sources ou mares à protéger figurant aux documents graphiques, tout comblement, exhaussement ou affouillement de sol est interdit.
- Pour les mares identifiées, toute construction est interdite dans un rayon de 5 mètres autour de la mare, calculé à partir du haut de la berge. Ce recul n'est toutefois pas applicable aux :
 - o constructions liées aux dispositifs de lutte contre les inondations,
 - o quais, ponts passerelles, pontons, cales,
 - o moulins et autres constructions liées à l'exploitation de l'énergie hydraulique,
 - o extensions des constructions existantes non conformes au retrait de 5 mètres minimum ainsi qu'aux reconstructions après sinistre : dans ces cas, le recul doit être au moins égal à celui de la construction existante à la date d'approbation du PLU ou préexistante avant sinistre,
 - o constructions de stockage, de distribution ou de transport liées au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif ainsi qu'aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, piétonnières ou portuaires ou liées à l'exploitation de l'eau.
- La végétation qui est présente aux abords des sources ou des mares repérées doit être conservée.
- Les réhabilitations et rénovations des constructions existantes se trouvant dans un rayon de 5 mètres autour des mares repérées sont autorisées.

5.12 Zones humides recensées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Dans les zones humides, repérées dans les documents graphiques du PLU, sont interdites toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions, portant atteinte à l'intégrité de la zone humide (qui entraînent la destruction par comblement, remblaiement, assèchement et ennoiment des zones humides ou modifient leur alimentation en eau), et notamment les affouillements et exhaussements de sol.

Par exception peuvent être autorisés sous conditions :

- les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile,
- les affouillements et exhaussements de sol dès lors que ceux-ci sont liés à :
 - o l'entretien, la réhabilitation et la restauration des zones humides ;
 - o l'aménagement de travaux d'équipement ou d'aménagement présentant une « utilité publique » ou un « caractère d'intérêt général » suffisant, à la condition que le maître d'ouvrage démontre que le projet ne peut être localisé ailleurs, et qu'aucune autre solution alternative n'existe permettant d'éviter l'atteinte à l'environnement, que toutes les possibilités ont été explorées pour réduire l'atteinte à l'environnement, et que les atteintes résiduelles portées à l'environnement seront compensées.

Les opérations ayant un impact sur les zones humides devront faire l'objet d'études préalables visant à leur protection, à leur maintien, ou à la mise en place, le cas échéant, de mesures compensatoires dans les dispositions prévues par le Code de l'Environnement ainsi que dans les documents de planification existants dans le domaine de l'eau (SDAGE Seine-Normandie, SAGE de l'Epte).

Si des études avec des prospections zones humides plus précises répondant aux exigences en vigueur permettent d'identifier ou de délimiter de manière plus fine des zones humides, c'est cette nouvelle délimitation qui sera prise en compte pour l'instruction des autorisations du droit des sols.

5.13. Secteur inondable identifié au titre de l'article R.151-31 du Code de l'Urbanisme

Les dispositions du Plan de Prévention des Risques d'inondation de l'Epte s'applique. Ce dernier dispose d'une réglementation propre à laquelle est soumis le PLU.

5.14 Emplacement réservé au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme

Le document graphique du PLU fixe les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services ou organismes publics bénéficiaires.

Les travaux ou constructions réalisés sur les terrains concernés par un emplacement réservé ne doivent pas compromettre la réalisation de l'équipement envisagé.

Article 6 - Dispositions règlementaires écrites générales

6.1 Disposition relatives aux articles 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les façades commerciales

- Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.
- Les créations ou modifications de façades doivent respecter les dispositions suivantes :
 - o les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ;
 - o lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
 - o l'utilisation de manière uniforme de teintes vives est déconseillée ;
 - o lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
 - o lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade. Ces rideaux sont ajourés.

Les éléments techniques

Les descentes d'eaux pluviales

- Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les gouttières et descente d'eaux pluviales doivent être en zinc.
- En façade sur voie et emprise publique, les gouttières pendantes, chéneaux apparents, couvertines de corniches ou de muret, descentes d'eau pluviales, etc., seront en zinc naturel ou pré patiné, en cuivre, en acier galvanisé, en aluminium, de couleur foncée ou en bois.
- Pour ces éléments, le PVC est à proscrire. Un dauphin en fonte, à partir du sol, est à prévoir sur une hauteur de 1 mètre minimum dans le cas d'une descente d'eau pluviale sur le domaine public.

Les rampes de parking

- Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

DISPOSITIONS GENERALES

◆ Les éléments techniques liés aux réseaux

- Les éléments techniques liés aux réseaux (coffrets, poste de transformation...) doivent être intégrés dans les parties maçonnées des clôtures, dans le corps des bâtiments ou à défaut présenter une intégration architecturale qualitative.

◆ Les édicules et gaines techniques

- Les édicules techniques en toiture tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent être intégrés dans le volume de la construction et par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.
- Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

◆ Les dévoiements des conduits de cheminée

- Pour toutes les toitures, les édicules et ouvrages techniques tels que les cheminées à usage de conduit (aération, fumée, ventilation...) peuvent dépasser du volume de la toiture.
- Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.
- Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction. L'utilisation d'un conduit de cheminée métallique non recouvert est interdit.

◆ Les antennes

- Les antennes paraboliques ne doivent pas être installées sur toute partie de construction donnant sur les espaces publics de telle sorte qu'elles ne soient pas visibles ou en surplomb de tout ou partie du domaine public.
- Les antennes paraboliques doivent être installées de telle sorte qu'elles soient masquées par l'architecture de la construction (combles) ou par les annexes de celle-ci ou par un écran végétal.
- Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.
- Lorsqu'elles s'implantent en toiture terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.
- Lorsqu'elles s'implantent au sol, elles doivent s'intégrer à leur environnement notamment par des procédés de dissimulation de type arbre antenne.

◆ Les panneaux solaires ou photovoltaïques à usage domestique

- Afin de préserver l'aspect du faîtage qui est la partie la plus visible du bâtiment et limiter l'impact visuel de l'installation, notamment depuis les vues lointaines, les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être, dans la mesure du possible, intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment à la pente de la toiture dans le cas où ils sont posés en toiture.
- A ce titre, les installations doivent être :
 - soit implantées au sol, soit sur un versant de toiture, soit sur une construction annexe (garage, appentis, abri de jardin, etc...).
 - d'aspect mat et non brillant ;
 - posées de manière groupée, en tenant compte de l'ordonnancement de la façade ;
 - posées en bandeaux en crête ou en bas de toiture (selon les cas) ;
 - posées avec des montants d'une couleur similaire à celle de la toiture.

DISPOSITIONS GENERALES

◆ Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils

- Les pompes à chaleur, climatiseurs et autres appareils (dont les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires) devront être implantés à un endroit non visible du domaine public et caché du voisinage.
- Leur localisation et couleur devront être choisies de sorte qu'ils restent peu perceptibles visuellement et qu'ils cherchent à s'intégrer au mieux avec la construction sur laquelle ils seront fixés.
- Leur pose en façade sur voie et emprise publique est interdite, à l'exception des installations non perceptible depuis l'espace public et posée au sol.

Dispositions relatives aux Chapitres 3 – Équipements et réseaux

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

◆ Règle générale

- Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie ou emprise publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.
- Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Les accès sur la voie ou emprise publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

◆ Nombres d'accès autorisés

- Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Il ne sera autorisé qu'un seul accès pour les façades de moins de 20 mètres de large et deux accès pour les façades strictement supérieure à 20 mètres de large.

◆ Les voies nouvelles

- L'emprise des voies nouvellement créées doit avoir une largeur de 6 mètres, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, sa largeur minimale peut être de 3 mètres dans les cas suivants :
 - Lorsque la voie nouvelle est à sens unique,
 - ou lorsque la voie n'excède pas 50 mètres de longueur, et qu'elle dessert au plus 3 logements.
- Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.
- Ponctuellement, des passages plus étroits pourront être admis s'ils sont justifiés par le souci de conserver des éléments bâtis intéressants sur le plan de l'architecture ou de l'urbanisme : murs, porches, éléments de constructions anciennes.
- En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte celles-ci doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Article 8 : Desserte par les réseaux

◆ Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif d'adduction d'eau potable sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

◆ Eaux Usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur sauf dispositions contraires prévues par le zonage d'eaux usées.

◆ Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.
- Quelle que soit l'opération d'aménagement, l'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter dans les réseaux communaux et départementaux. Aucun débit supplémentaire ne sera accepté dans les réseaux. Les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non - imperméabilisation, adaptable à chaque cas. Pour un souci de pérennité du dispositif, les rétentions seront réalisées, en priorité, à ciel ouvert en fonction des opportunités, et intégrées au parti architectural et paysager.
- Parce que l'espace est compté en milieu urbain, il convient d'attribuer à ces stockages une double fonction : fonction espace public urbain et fonction assainissement. Dans ce cas, il est nécessaire de mettre en place une approche non pas de bassin de rétention, mais plutôt une approche de modelé d'espaces où, grâce à de faibles décaissés, un événement pluvieux important pourra être géré sans qu'il ne provoque de dégâts sur une surface qui, la plupart du temps, est utilisée comme un espace urbain. Les techniques peuvent consister en des toitures terrasses réservoir, un parking inondable, des fossés drainant d'infiltration, une zone temporaire inondable intégrée et paysagère.
- Toute réalisation visant à utiliser l'eau de pluie pourra être mise en œuvre, en complément des stockages éventuels.
- Par ailleurs, à chaque fois que ce sera possible, et en fonction de l'aptitude des sols à l'infiltration, les eaux pluviales seront infiltrées de façon privilégiée par rapport aux rejets en réseau.
- Les eaux issues des parkings à ciel ouvert subiront un traitement de type débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

◆ Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

- L'enfouissement des réseaux électrique, téléphonique et de câblage est obligatoire chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent, en concertation avec les organismes publics concernés. Les comptages doivent être prévus en coffret, en limite de propriété, à l'alignement du domaine public.
- Les antennes relais devront être intégrées aux bâtiments ou aux infrastructures présentes sur le site de façon à limiter au maximum leur impact visuel dans leur environnement proche et lointain.

DISPOSITIONS GENERALES

◆ Déchets ménagers et assimilés

- Les immeubles de logements collectifs et les ensembles de logements individuels groupés devront comporter un espace équipé et dimensionné pour le stockage des ordures ménagères ménagers, incluant la collecte sélective, et pouvant être accessible dans la mesure du possible, directement depuis le domaine public.
- Les installations devront respecter les dispositions réglementaires établies par l'organisme gérant les ordures ménagères pour la ville, en annexe du présent règlement.

Titre 2 – Dispositions spécifiques par zone

Règlement de la zone UA

Le présent titre s'applique à la zone urbaine UA du PLU.

La zone UA correspond aux tissus urbains anciens des villages de la commune.

Elle comprend 3 secteurs distincts :

- Les secteurs UA1, correspondant aux centres-bourgs de polarités Ecos et Tourny ;
- Le secteur UA2, correspondant au centre-bourg de la polarité secondaire Fourges ;
- Les secteurs UA3, correspondant aux centres-villageois anciens des autres villages de la commune.

Les dispositions règlementaires applicables à la zone UA comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre 1 « dispositions générales »)
- Les dispositions règlementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques et notamment (sans que cela ne constitue une liste exhaustive) :
 - o Les dispositions relatives au patrimoine bâti identifié ;
 - o Les dispositions relatives aux arbres remarquables identifiés ;
 - o Les dispositions relatives aux alignements végétaux identifiés ;
 - o Les dispositions relatives aux jardins et parcs identifiés ;
 - o Les dispositions relatives aux linéaires commerciaux identifiés ;
 - o Les dispositions relatives aux axes de ruissellement.
- Les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) devant être respectées dans un lien de compatibilité.
- Les dispositions relatives au périmètre délimité des abords de Monument historiques.

Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UA 1 : Interdiction et limitation d'usages et affections des sols et natures d'activité

Tableau de synthèse :

X = autorisé sans condition / X = autorisé sous condition(s) / X = interdit

Destination	Sous-destination	UA1		UA2		UA3	
		Autorisée	Interdite	Autorisée	Interdite	Autorisée	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X		X		X
	Exploitation forestière		X		X		X
Habitation	Logement	X		X		X	
	Hébergement	X		X		X	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X		X		X	
	Restauration	X		X		X	
	Commerce de gros		X		X		X
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		X		X	
	Hôtels	X		X			X
	Autres hébergements touristiques	X		X		X	
	Cinéma		X		X		X
Équipement d'intérêt collectif et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	X		X		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X		X		X	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		X		X	
	Salles d'art et de spectacle	X		X		X	
	Équipements sportifs	X		X		X	
	Autres équipements recevant du public	X		X		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		X		X	
	Entrepôt	X		X		X	
	Bureau	X		X		X	
	Centre des congrès et d'exposition		X		X		X

Affectations des sols	Affouillements / exhaussements	X		X		X	
	Remblai des mares / étangs		X		X		X
	Dépôts à ciel ouvert non liés à une activité commerciale		X		X		X
	Garage collectif de caravanes / résidence mobile	X		X		X	
	Stationnement de caravanes isolé	X		X		X	

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions destinées au commerce de gros ou de cinéma,
- les constructions à usage de centres des congrès et d'exposition,
- les garages mitoyens de véhicules légers de trois unités ou plus sur une parcelle n'accueillant pas la résidence principale de l'utilisateur sauf dans le cas d'une opérations d'ensemble d'habitat collectif,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves (inertes et inaptes à la circulation) non liés à une activité commerciale existante.
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés et de parcs d'attractions
- l'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions destinées aux autres hébergements touristiques à condition d'être composés de moins de 5 hébergements légers de loisirs et dans la limite d'accueil de 20 couchages.
- Les constructions destinées à l'industrie à condition qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation et que des dispositions permanentes soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances (sonores, visuelles, olfactives, ...) ou risques (explosion, pollution, ...) pour le voisinage.
- Les constructions destinées à l'entrepôt à condition qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation et que des dispositions permanentes soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances (sonores, visuelles, olfactives, ...) ou risques (explosion, pollution, ...) pour le voisinage et que ceci soit fait par changement de destination d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.
- Les installations classées soumises à déclaration sont autorisées dans la mesure où elles respectent l'ensemble des dispositions suivantes :
 - o elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
 - o les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
 - o que les besoins en infrastructures de voirie et de réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative.

ZONE UA

Pour les installations classées existantes, soumises à déclaration ou à autorisation, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées ci-dessus.

- Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés dans la zone.
- Le stationnement isolé de caravanes/camping-cars/mobil-homes quelle qu'en soit la durée, à condition d'être limité à une caravane, ou camping-car, ou mobil-home et d'être stationné sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les garages collectifs de caravanes et/ou de résidences mobiles à condition que ce soit par changement de destination d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.
- La construction d'un seul local technique de piscine, d'une surface de plancher limitée à 10m² limiter en hauteur à 3m au point le plus haut.

En zone UA2 et UA3 :

- Les constructions destinées à l'artisanat et commerce de détail et de bureaux à condition de répondre à l'ensemble des dispositions suivantes :
 - o que leur surface de plancher n'excède pas 300 m² ;
 - o que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante au regard de l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent ;
 - o qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ;
 - o que les besoins en infrastructures de voirie et de réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative.

En zone UA3 :

- Les constructions destinées à la restauration sont autorisées à condition de se faire par changement de destination d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.

Article UA 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1 Mixité sociale

- Non règlementée.

Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UA 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 L'emprise au sol des constructions

3.1.1 Règle générale

- En secteur **UA1**, l'emprise au sol des constructions et installations ne devra pas excéder 100% de la surface du terrain.
- En secteurs **UA2** et **UA3**, l'emprise au sol des constructions et installations ne devra pas excéder 75% de la surface du terrain.

3.1.2 Règles particulières :

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les abris de jardin, et locaux techniques des piscines limités à 10m² d'emprise au sol, sont exonérés de ce calcul.
- La reconstruction à l'identique d'un (ou de) bâtiment(s) ne respectant pas la règle ci-dessus est autorisée.

3.2 Hauteur maximale des constructions

3.2.1 Règles générales

En secteur UA1 :	En secteur UA2 :	En secteur UA3 :
La hauteur des constructions ne peut excéder 13 mètres au faitage.	La hauteur des constructions ne peut excéder 11mètres au faitage.	La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres au faitage.
Le nombre de niveaux ne doit pas excéder un rez-de-chaussée + deux étages + des combles aménageables.	Le nombre de niveaux ne doit pas excéder un rez-de-chaussée + deux étages + des combles aménageables.	Le nombre de niveaux ne doit pas excéder un rez-de-chaussée + un étage + des combles aménageables.

- La hauteur maximale des extensions de la construction principale (hors véranda) doit être inférieure ou égale à la hauteur de la construction principale à laquelle elles se rattachent.
- La hauteur maximale des annexes à la construction principale (hors véranda) doit être inférieure ou égale à la hauteur de la construction principale à laquelle elles se rattachent sans pouvoir être supérieure à 3 mètres au faitage. Le nombre de niveaux ne doit pas excéder un rez-de-chaussée + des combles aménageables (en cas de toiture à pentes).
- Les vérandas sont limitées à 3,5 mètres de hauteur au point le plus haut (faitage ou attique).
- Les abris de jardin sont limités à 3 mètres de hauteur au point le plus haut.

ZONE UA

3.2.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions fixées au 3.2.2, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs au faitage ou à l'attique de la construction après travaux ne dépassent pas les hauteurs au faitage ou à l'attique de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement.
- Lorsque qu'il existe sur la limite séparative une construction présentant une hauteur supérieure à la hauteur maximale fixée au 3.2.2, la nouvelle construction peut s'adosser à la construction préexistante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur ni en profondeur.
- Les règles de cet article ne s'appliquent pas :
 - o aux ouvrages techniques, cheminées, mât et autres superstructures
 - o aux éléments particuliers de la conception architecturale : flèche, mât, clocher, coupole, minaret, porche, ...

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Règle générale

- L'implantation de la **construction principale** et de leurs annexes en vis à vis de la voie ou emprise publique devra être réalisée dans un souci de continuité des fronts bâtis au long des voies. La façade de la construction principale sera implantée :
 - o Soit à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte sur au moins 4 mètres de façade ;
 - o Soit en respectant un retrait d'au moins 3 mètres. Dans ce cas, la continuité visuelle depuis la voie ou emprise publique devra être assurée par l'édification, simultanément avec celle de la construction, d'une clôture implantée sur cet alignement et conforme aux dispositions de l'article UA 4.4 ci-après.
- Les saillies et encorbellement sur le domaine public ou privé des voies sont interdits (sauf réhabilitation d'une saillie ou encorbellement existant).
- Les locaux de moins de 5m² (abri vélo, abri poubelle, ...) peuvent déroger à la règle de l'alignement. Toutefois, en cas de retrait, un recul d'un mètre minimum devra être respecté depuis les voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile.

3.3.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux locaux de stationnement vélos et aux locaux destinés au rangement de vélos ou au stockage des ordures ménagères ménagers.
- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les dispositions figurant au 3.3.1, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises sans réduire le retrait et qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.
- Dans le cas d'une implantation en retrait par rapport à l'alignement différentes pour les constructions voisines (sur un même coté de voirie), une implantation selon un retrait identique à celle des constructions voisines est autorisée afin de prolonger la continuité visuelle de la rue.
- En cas de reconstruction après sinistre ou démolition volontaire, l'implantation du bâtiment pourra être autorisée, voire imposée, soit en cohérence avec l'implantation des constructions voisines existantes, soit à l'identique de l'implantation initiale.

ZONE UA

- Les ouvrages tels que les corniches, les modénatures de façade, les débords de couverture et les descentes d'eau pluviale, peuvent être édifiés en saillie au-dessus du domaine public, sous réserve de l'obtention préalable d'un titre d'occupation du domaine public. Par ailleurs, ces ouvrages ne devront pas dépasser plus de 0,60 mètre au-dessus du domaine public.

3.3.3. Pour les terrains situés (contigus) entre deux voies ouvertes à la circulation automobile

- Les règles précédentes doivent s'appliquer par rapport à la rue qui comporte l'entrée principale.

3.3.4. Pour les terrains situés à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation automobile

- Les constructions doivent être implantées de façon à respecter le gabarit défini par les constructions existantes sur l'une des deux voies.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Règle générale

- Les constructions et installations doivent être implantées :
 - o Sur au moins une limite latérale si la parcelle a une longueur de façade sur voie et emprise publique ou sur la limite de la cour tenant lieu d'alignement inférieure à 13 mètres.
 - o En retrait ou sur au moins une limite latérale si la parcelle a une longueur de façade sur voie et emprise publique ou sur la limite de la cour tenant lieu d'alignement supérieure à 13 mètres.

Lorsqu'elles sont implantées en retrait d'une des limites latérales, les constructions doivent respecter un retrait minimal de 4 mètres. Cette largeur peut être diminuée à 2,50 mètres si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies dont les allèges se situent à moins de 1,80 mètre au-dessus du plancher.

- Au-delà d'une profondeur de 40 mètres mesurée à partir de l'alignement, les constructions s'implantent sur au moins l'une des limites latérales ou en retrait d'au moins 4 mètres sauf s'il est fait application d'une des dispositions figurant au 3.4.2.

3.4.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux locaux de stationnement vélos et aux locaux destinés au rangement de vélos ou au stockage des ordures ménagères ménagers.
- En complément des dispositions figurant au 3.4.1, s'il existe une construction sur le terrain, le long de la limite séparative, la nouvelle construction peut s'adosser à la construction préexistante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur ni en longueur.
- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les règles d'implantation évoquées ci-dessus, son extension dans le prolongement de l'existant ou sans réduire le retrait est admise.
- Les abris de jardin dont l'implantation, lorsqu'elle ne se fait pas en limite séparative, doit respecter une distance horizontale entre le bâtiment et cette limite d'au moins 1 mètre.
- Les piscines non couvertes ou comportant une couverture d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre – exemptées de permis de construire au titre des articles R.421-2 et R.421-9 du Code de l'Urbanisme – doivent respecter une marge de recul telle que leur bassin soit situé à une distance au moins égale à 2 mètres de la limite séparative.

3.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

3.5.1 Règles générales

- La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée.
- Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles, les marges de recul suivantes :
 - o un minimum de 2,50 mètres pour les plans de façade aveugles ou comprenant des baies dont les allèges se situent au-dessus d'1,80 m.
 - o un minimum de 4,00 m pour les plans de façades comprenant des baies dont les allèges se situent au-dessous de 1,80 m.

3.5.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règle :
 - o Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
 - o Pour les abris de jardin ;
 - o Pour les travaux (réhabilitation, modifications, transformation) réalisés sur les façades de constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation évoquées ci-dessus à condition qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants.
- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les règles d'implantation évoquées ci-dessus, son extension dans le prolongement de l'existant ou sans réduire le retrait est admise.

Article UA 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Dispositions générales

- 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.
- Une attention toute particulière doit être apportée à l'étude de la continuité du bâti le long des voies publiques du village, sur les points suivants :
 - o Volumétrie générale et son rapport avec les mitoyens.
 - o Nature et forme des percements.
 - o Raccordement de la continuité bâtie du village.
 - o Nature des modénatures en façade et coloration générale.
- Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition ou de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.
- Les autres constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, de la même manière, en cas d'extension ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure intégration au bâti existant, aux constructions ou avoisinantes et aux paysages naturels et urbains.

ZONE UA

- Les volumes des constructions doivent être simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain existant et présenter des éléments nécessaires et indispensables à l'unité et à l'intégration dans ce tissu.
- Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits.
- La réhabilitation des bâtiments agricoles où se perpétuent des activités agricoles, ne sont pas soumis aux prescriptions ci-dessous à condition que la réhabilitation soit en harmonie avec le tissu urbain en termes de matériaux et de teintes utilisés.

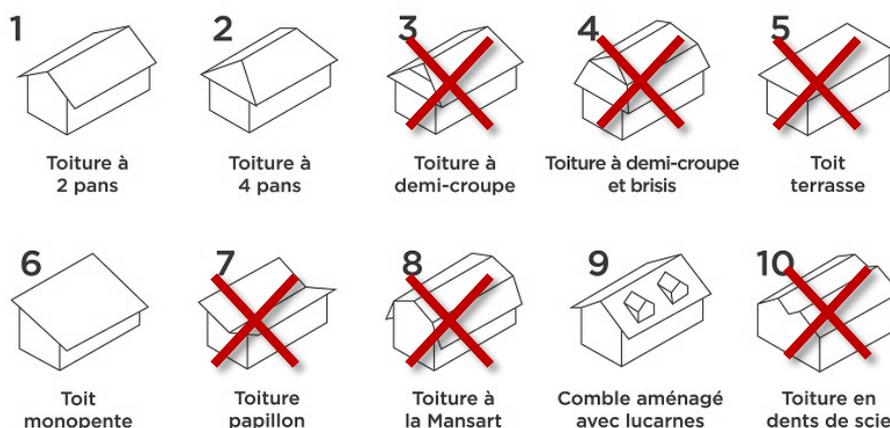
4.2 Les toitures

4.2.1 Règles générales

La forme

- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- Les toitures des constructions à usage d'habitation sont à pentes. Le degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière doit être compris entre 35° et 45° et ne comporter aucun débord sur les pignons. Toutefois, elle pourra être, pour les constructions contiguës à une construction existante, de même pente que la toiture de cette construction ;
- Des pentes plus faibles, sont autorisées pour certaines parties de toitures telles qu'auvent, vérandas, appentis, carport, abri de jardin, etc., dans le cas de l'extension d'une construction existante ne respectant pas les prescriptions ci-dessus ou suite à des recommandations de couvertures de l'ABF ne permettant pas le respect des dispositions ci-dessus.
- En façade sur voie et emprise publique, les toits seront à double pente symétrique.
- Les toits demi-croupe, brisis, terrasses, paillon, à la Mansart ou à dents de scie sont interdites.
- Les toits terrasse ne sont autorisés que de manière ponctuelle, sur les annexes, ou les extensions à conditions que le cumul des surfaces ne dépassent pas 30% de la toiture totale de la construction.
- Les toits monopente ne sont autorisés que sur les annexes.

Illustration de synthèse des types de toiture autorisés :



L'aspect

- L'emploi de matériaux de qualité et naturels devra être privilégié.
- Les toitures à pentes des constructions principales et de leurs annexes seront recouvertes de :
 - o tuiles plates en terre cuite ou en matériaux ayant l'aspect de la tuile vieillie,
 - o Tuiles plates en terre cuite ou similaire d'aspect tuile vieillie ;

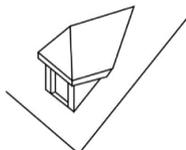
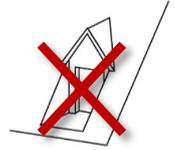
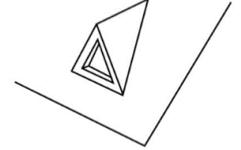
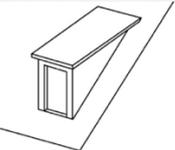
ZONE UA

- Ardoise ou similaire d'aspect ;
- Zinc en cas d'architecture contemporaine à condition d'une bonne insertion dans le paysage.
- Sont interdits :
 - L'emploi plaques en fibres ciment non teintées dans la masse.
 - L'emploi de la tôle ondulée (acier ou PVC) sur les constructions et installations de plus de 15m².
 - L'emploi de bardeaux bitumeux sur les constructions et installations de plus de 15 m².

4.2.2. Les ouvertures de toiture

- L'éclairage des combles peut être assuré :
 - soit par des lucarnes jacobine, capucine ou meunière
 - soit par des ouvertures en lucarnes rampantes, uniquement pour les constructions où ce type de lucarnes existe déjà.
 - soit par des châssis de toit contenus dans le plan des versants.
 - soit par des verrières à condition que son armature découpe de manière régulière la verrière en plusieurs panneaux de dimension plus haute que large.

Illustration de synthèse des types de lucarnes autorisés :

			
Lucarne Jacobine ou Chevalet	Lucarne Capucine	Lucarne Meunière ou pendante	Lucarne en chapeau de gendarme
			
Lucarne rentrante	Lucarne bombée ou cintrée	Lucarne en oeil-de-boeuf	L'outeau
			
Lucarne rampante	Lucarne en forme de trapèze ou hollandaise	Lucarne retroussée ou chien-assis	Lanterneau de toit
			
Lucarne à demi-croupe, dite normande	Lucarne pignon, à fronton triangulaire	Lucarne pendante, dite meunière ou gerbière	Lucarne à guitare, dite guitarde

- L'encombrement des lucarnes et des châssis de toit n'excédera pas la moitié de la longueur du pan de toit sur lequel ils s'inscrivent.
- La proportion et les formes de lucarne seront du type des lucarnes rencontrées dans l'habitat ancien du village.
- Sauf impératif technique majeur et justifié, les châssis de toit ne seront pas autorisés en façade sur voie et emprise publique
- Les ouvertures doivent respecter l'ordonnance de la façade de la construction.

ZONE UA

4.2.3. Les toitures de vérandas

- La toiture devra être portée par une structure en bois, métal ou PVC, identique :
 - o soit à la construction existante,
 - o soit aux profils de la façade de la véranda.

4.2.4. Dispositions particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures vitrées et / ou monopentes sont autorisées. Les toitures des vérandas seront exclusivement constituées de produits verriers ou de synthèse transparents ou translucides, montées sur une structure de même matériau que leur façade.
- Dans le cas d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les règles ci-dessus, les nouvelles toitures pourront être édifiées dans le prolongement des toitures existante.

4.3 Les façades

4.3.1 Règles générales

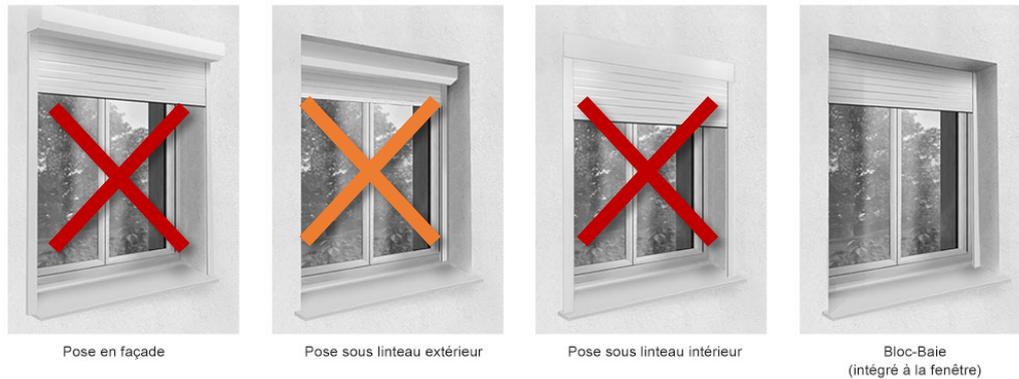
- Compte tenu du rythme du parcellaire rencontré en façade sur voie et emprise publique, il pourra être demandé, pour les façades de plus de 20 mètres, des changements de modénature, ou des traitements architecturaux particuliers, afin de reconstituer la trame du bâti existant et d'éviter la monotonie.
- Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, ...). L'emploi de matériaux de qualité et naturels devra être privilégié.
- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.
- Les matériaux et les couleurs doivent être en harmonie avec les lieux avoisinants et notamment pour respecter l'ordonnance architecturale du quartier et du milieu bâti qui présente une unité.
- Les enduits seront de teintes en harmonie avec celle des bâtiments anciens (gamme de gris, sable, ocre, rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux).
- Les teintes vives, ainsi que le "blanc pur" (RAL 9010) sont interdits.
- Les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses briques ou fausses pierres sont interdites.
- Les pignons aveugles doivent faire l'objet d'un traitement de modénature (corniches, bandeaux etc...) et/ou d'enduits.

4.3.2 Les ouvertures en façade

- Toute modification d'ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, devra respecter l'ordonnancement des façades et l'équilibre structurel de celle-ci. Toute variation de forme ou dimension, dans un bâtiment existant, devra donc participer à un projet architectural proposant un nouvel ordonnancement, également cohérent. Le cas échéant, les ouvertures existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d'origine.
- Les menuiseries seront colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenus. En cas d'extension, rénovation et annexes, la même couleur de menuiserie que le bâtiment existant devra être utilisée.
- Pour les façades sur voie et emprise publique, les ouvertures doivent être plus hautes que larges.

ZONE UA

- Peuvent déroger aux dispositions précédentes concernant les façades sur voie et emprise publique :
 - o les ouvertures associées aux extensions modérées des constructions ;
 - o les ouvertures des constructions de conception architecturale contemporaine sous réserve qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale ni à la qualité des lieux.
- Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visible en façade depuis les voies et emprises publiques. Les poses sous linteau ne sont autorisée que par rénovation d'une habitation existante à la date d'approbation du PLU.



- La teinte des volets roulants devra s'intégrer qualitativement à la façade (menuiserie, enduit ou autre)
- Les garde-corps des fenêtres et portes fenêtres doivent être simples. Les gardes corps présentant l'aspect de la tôle perforée doivent présenter un taux de transparence d'au moins 50%.

4.3.3 Les vérandas

- Cf. annexe 1 du règlement - glossaire

4.3.4 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, ...) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.
- L'emploi de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine est interdit en façade.

4.4 Les clôtures et les portails

4.4.1 Dispositions générales

- Les murs en moellon en bon état ou à valeur patrimoniale devront être conservés. Toutefois, une ouverture permettant l'accès véhicule d'une largeur de 4 mètres maximum et un accès piéton d'une largeur de 1 mètre maximum seront autorisés.
- Les clôtures marquant les entrées du village devront être particulièrement étudiées.
- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.
- Les clôtures (hors muret) seront de teintes sombres.
- Les portes et portails en bois naturel doivent être traités en couleur de peinture en harmonie avec l'environnement immédiat.

ZONE UA

- Les compteurs destinés aux concessionnaires seront incorporés à un élément de clôture maçonnée.
- Sont interdites les utilisations :
 - o de toile tissée ou déroulée ;
 - o de plastique pour les clôtures ;
 - o de matériaux de récupération (tôle ondulée, palette, ...).

4.4.2 En bordure des voies et emprises publiques (ouvertes à la circulation automobile)

- La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètres. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure, à condition de respecter l'aspect et la hauteur de ce mur existant.
- Les clôtures seront composées :
 - o Soit d'un mur de clôture à condition qu'il est l'aspect (tons et matériaux similaires) des murs anciens existants dans la zone.
 - o soit de haies doublées ou non de grillage,
 - o soit de murets surmontés ou non de barreaudages ajourés métalliques ou en bois ou de lisses en bois ou en composite.
- Dans le cas d'une clôture mixte, composée d'une clôture pleine (mur bahut) et d'une clôture ajourée (barreaudage ajouré ou lisse), la hauteur de la clôture pleine est limitée à 1,00 mètre pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres.
- Les piliers intermédiaires devront être de proportions discrètes.

4.4.3 En limites séparatives (et bordures des voies et emprises publiques non ouvertes à la circulation auto)

- La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres
- Sur l'ensemble des limites séparatives, la clôture doit être uniforme et de même hauteur
- Entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'intégrer convenablement avec le mur de façade et les constructions avoisinantes. Elles devront constituer des ensembles homogènes composés :
 - o de haies doublées ou non de grillage ;
 - o ou de maçonneries pleines ou ajourées ;
 - o ou de grillages, de barreaudages, ou de lisses ;
 - o ou de murets surmontés ou non de grillage.

4.4.4 Portails et portillons

- Les portails et portillons d'accès seront de forme simple, sans excès de surcharges décoratives.
- Ils sont limités à une hauteur de 2 mètres. Cette disposition ne prend pas en compte les poteaux attenants aux portails, limités à une hauteur de 2,20 mètres.
- La largeur des portails est fixée à 3 mètres minimum et 4 mètres maximum.
- La largeur des portillons est fixée à 1 mètre maximum.
- Si les conditions de sécurité l'exigent, un retrait minimal de 5 mètres des portails sera demandé par rapport à l'alignement de façon à permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie ou emprise publique
- Il sera privilégié les teintes sombres ou en harmonie avec les autres éléments tels les volets. Les barreaudages seront verticaux.

4.4.5 Dispositions particulières

ZONE UA

- Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des équipements d'intérêt collectif et les services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

Article UA 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords

5.1 Traitement des espaces libres

- Les espaces libres de toute construction doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur au moins la moitié de leur surface. Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement doivent être traitées en priorité.
- Sur les terrains comprenant une habitation un arbre de haute tige est imposé pour 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur.

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

5.2.1 Les espaces libres de toute construction en élévation

- Au moins 10% de la superficie du terrain seront traités en espace vert de pleine terre.
- Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.

5.2.2 Parcs de stationnement et leurs accès

- Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 50 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.
- Les voies d'accès et parcs de stationnement, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant suffisamment dense pour former un écran.

5.2.3 Essences végétales

- Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.
- Les haies de thuyas sont interdites en bordure des voies.

5.2.4 Règle particulière

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article UA 6 : Stationnement**6.1 Prescriptions en matière de stationnement pour les automobiles***6.1.1 Exigences minimales de stationnement automobile*

Destination	Sous-destination	Nombre minimum de places imposées
Habitation	Logement	2 places de stationnement par logement 1 place par logement aidé
	Hébergement	1 place pour 3 logements
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	2,5 places par tranche de 200 m ² de surface de plancher
	Restauration	2,5 places par tranche de 200 m ² de surface de plancher
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	2,5 places par tranche de 200 m ² de surface de plancher
	Hôtels	0,5 place par chambre
Équipement d'intérêt collectifs et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	1 place par tranche de 600 m ² de surface de plancher
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	1 place par tranche de 700 m ² de surface de plancher
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés. Il doit notamment être réalisé : <ul style="list-style-type: none"> - 6 places de stationnement pour 10 lits d'établissement de santé (hôpital, clinique, ...) - 2 places de stationnement pour 10 lits d'hospices, maison de repos, centre de cure, résidences personnes âgées, ... - 1 place de stationnement par classe pour les établissements du premier degré ; - 2 places de stationnement par classe pour les établissements du second degré.
	Salles d'art et de spectacle	1 place pour 3 sièges spectateurs
	Équipements sportifs	1 place pour 3 sièges spectateurs
	Autres équipements recevant du public	1 place par tranche de 600 m ² de surface de plancher
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	2,5 places par tranche de 200 m ² de surface de plancher
	Bureau	1 place par 30m ² surface de plancher de bureaux

6.2 Prescriptions en matière de stationnement pour les deux roues non motorisés

6.2.1 Exigences minimales de stationnement deux roues non motorisés

<i>Destination</i>	<i>Sous-destination</i>	<i>Nombre minimum de places imposées</i>
Habitation	Logement	1 place par logement
	Hébergement	1 place pour 3 logements
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	2 places de 100 m ² surface de plancher PDUIF = 1 place pour 500m ²
	Restauration	
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	1 place pour 5 chambres
Équipement d'intérêt collectifs et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	Nombre de places correspondant aux besoins des constructions
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacle	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	2 places de 100 m ² surface de plancher
	Bureau	1 place par 50 m ² surface de plancher

Règlement de la zone UP

Le présent titre s'applique à la zone urbaine UP du PLU.

La zone UP correspond à un tissu urbain résidentiel caractérisé par une majorité de constructions de type pavillonnaire.

Les dispositions réglementaires applicables à la zone UP comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre 1 « dispositions générales »)
- Les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques et notamment (sans que cela ne constitue une liste exhaustive) :
 - o Les dispositions relatives au patrimoine bâti identifié ;
 - o Les dispositions relatives aux arbres remarquables identifiés ;
 - o Les dispositions relatives aux alignements végétaux identifiés ;
 - o Les dispositions relatives aux jardins et parcs identifiés ;
 - o Les dispositions relatives aux linéaires commerciaux identifiés ;
 - o Les dispositions relatives aux axes de ruissellement.
- Les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) devant être respectées dans un lien de compatibilité.
- Les dispositions relatives au périmètre délimité des abords de Monument historiques.

Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UP 1 : Interdiction et limitation d'usages et affections des sols et natures d'activité

Tableau de synthèse :

X = autorisé sans condition / X = autorisé sous condition(s) / X = interdit

Destination	Sous-destination	Autorisée	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X	
		Condition(s) : que la surface de plancher soit inférieure ou égale à 300m2	
	Restauration		X
	Commerce de gros		X
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hôtels		X
	Autres hébergements touristiques		X
Équipement d'intérêt collectif et service public	Cinéma		X
	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacle	X	
	Équipements sportifs	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public	X	
	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau		X
	Centre des congrès et d'exposition		X

ZONE UP

Affectations des sols	Affouillements / exhaussements	X	
		Condition(s) : d'être lié et nécessaire à l'implantation d'une construction autorisée dans la zone.	
	Remblai des mares / étangs	X	
	Dépôts à ciel ouvert non liés à une activité commerciale		X
	Garage collectif de caravanes / résidence mobile		X
	Stationnement de caravanes isolé	X	

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

En zone UP sont interdits :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions destinées à la restauration ou au commerce de gros,
- les constructions à usage d'hôtel ou autres hébergements touristiques,
- les constructions à usage de cinéma,
- les constructions à usage de bureaux,
- les garages mitoyens de véhicules légers de trois unités ou plus sur une parcelle n'accueillant pas la résidence principale de l'utilisateur sauf dans le cas d'une opérations d'ensemble d'habitat collectif ;
- les garages ou stationnements collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés et de parcs d'attractions
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves (inertes et inaptes à la circulation).
- l'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à destination d'artisanat et commerces de détail à condition que la surface de plancher soit inférieure ou égale à 300m².
- Les constructions destinées à l'industrie et d'entrepôt à condition qu'elles soient compatibles, par leur fonctionnement, avec la proximité d'habitation et que des dispositions permanentes soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances (sonores, visuelles, olfactives, ...) ou risques (explosion, pollution, ...) pour le voisinage.

Pour les activités existantes, leur extension est autorisée si :

- o l'activité existante apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire ;
- o et que le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement.
- Les installations classées soumises à déclaration sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :

ZONE UP

- elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
- les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

Pour les installations classées existantes, soumises à déclaration ou à autorisation, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées ci-dessus.

- Les aires de stationnement ouvertes au public dans la mesure d'un traitement paysager et d'une bonne intégration au paysage urbain.
- Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.
- Le stationnement isolé de caravanes/camping-cars/mobil-homes quelle qu'en soit la durée, à condition d'être limité à une caravane, ou camping-car, ou mobil-home et d'être stationné sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- La construction d'un seul local technique de piscine, d'une surface de plancher limitée à 10m² limiter en hauteur à 3m au point le plus haut.

Article UP 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1 Mixité sociale

Non règlementée.

Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UP 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 L'emprise au sol des constructions

3.1.1 Règle générale

- L'emprise au sol est limitée à 40% du terrain (hors abri de jardin et local technique de piscine).

3.1.2 Règles particulières :

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- La reconstruction à l'identique d'un (ou de) bâtiment(s) ne respectant pas la règle ci-dessus est autorisée.

3.2 Hauteur maximale des constructions

3.2.1 Règles générales

- La hauteur maximum des constructions, mesurée à partir du terrain naturel en milieu, de façade ou milieu du plan de façade, et ne peut excéder R+1+C avec une limite de 9 m au faitage ou à l'attique.
- La hauteur maximale des extensions de la construction principale (hors véranda) doit être inférieure ou égale à la hauteur de la construction principale à laquelle elles se rattachent.
- La hauteur maximale des annexes à la construction principale (hors véranda) doit être inférieure ou égale à la hauteur de la construction principale à laquelle elles se rattachent sans pouvoir être supérieure à 3 mètres au faitage ou à l'attique. Le nombre de niveaux ne doit pas excéder un rez-de-chaussée + des combles aménageables (en cas de toiture à pentes).
- Les vérandas sont limitées à 3,5 mètres de hauteur au point le plus haut (faitage ou attique).
- Les abris de jardins sont limités à 3 mètres de hauteur.

3.2.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions fixées au 3.2.2, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout du toit ou à l'attique de la construction après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout du toit ou à l'attique de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement.
- Lorsque qu'il existe sur la limite séparative une construction présentant une hauteur supérieure à la hauteur maximale fixée au 3.2.2, la nouvelle construction peut s'adosser à la construction préexistante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur ni en profondeur.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Règle générale

- Les constructions et extensions de bâtiment devront être implantées soit :
 - o à l'alignement des voies et emprises publiques
 - o en recul des voies et emprises publiques en respectant un retrait minimal de 5 mètres.

ZONE UP

- Les abris de jardin et les piscines devront être implantés en fond de parcelle. En cas d'impossibilité le recul sera de 2 mètres minimum de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies et emprises publiques à condition que la construction soit dissimulée visuellement depuis ces espaces par un écran végétal d'essences variées.

3.3.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les dispositions figurant au 3.3.1, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement ou sans réduire le recul de l'existant sont admises.
- Les règles de cet article concernant la zone et les secteurs ne s'appliquent pas :
 - o aux ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès, caves, etc... à condition d'une bonne intégration paysagère
 - o aux locaux destinés au rangement de vélos ou au stockage des ordures ménagères ménagers, à condition d'une bonne intégration paysagère.
 - o aux balcons, terrasses, loggias et tout élément de ce type.

3.3.3. Pour les terrains situés (contigus) entre deux voies

- Les règles précédentes doivent s'appliquer par rapport à l'ensemble des voies ouvertes à la circulation automobile.
- Les limites donnant sur des voies seulement ouvertes aux circulations douces seront traitées comme des limites séparatives.

3.3.4. Pour les terrains situés à l'angle de deux voies

- Les règles précédentes doivent s'appliquer par rapport à l'ensemble des voies ouvertes à la circulation automobile.
- Les limites donnant sur des voies seulement ouvertes aux circulations douces seront traitées comme des limites séparatives.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Règle générale

- Les constructions devront être édifiées :
 - o soit sur une ou sur les 2 limites séparatives latérales de propriété.
 - o soit en retrait. Le retrait est imposé lorsque la limite séparative est commune (en plus d'un point) à une zone A.
- En cas de retrait, la largeur (L) de ce retrait est au moins égale à la moitié de la hauteur (H/2) de chaque façade au droit des limites séparatives :
 - o un minimum de 3 mètres pour les façades aveugles ou comprenant des baies dont les allèges se situent au-dessus de 1,80 mètre.
 - o un minimum de 4 mètres pour les façades comprenant des baies dont les allèges se situent au-dessous de 1,80 mètre.
 - o un minimum de 5 mètres est imposé lorsque la limite séparative est commune (en plus d'un point) à une zone A.

3.4.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition d'une bonne intégration paysagère au tissu urbain environnant.
- En complément des dispositions figurant au 3.4.1, s'il existe une construction sur le terrain, le long de la limite séparative, la nouvelle construction peut s'adosser à la construction préexistante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur ni en longueur.
- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement implantée dans la marge de recul, son extension dans le prolongement de l'existant ou sans réduire le retrait est admise.
- Les prescriptions de l'article UP 3.4.1 ne s'appliquent pas :
 - o aux abris de jardin, locaux vélos, aux locaux techniques ou de stockage des ordures ménagères qui pourront s'implanter à 1 mètre minimum des limites séparatives,
 - o aux balcons, vérandas, auvents, saillies en façades qui pourront s'implanter à 1 mètre minimum des limites séparatives latérales,
 - o aux piscines qui doivent être édifiées avec un retrait, qui pourront s'implanter à une distance horizontale de 2 mètres minimum des limites séparatives.

3.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

3.5.1 Règles générales

- Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à la hauteur du plan de façade mesurée à l'égout du toit ou à l'attique, la plus élevée avec :
 - o un minimum de 3m pour les façades aveugle ou comprenant des baies dont les allèges se situent au-dessus de 1,80 mètre.
 - o un minimum de 4m pour les façades comprenant des baies dont les allèges se situent au-dessous de 1,80 mètre.

3.5.2 Règles particulières

- Les règles de cet article concernant la zone et les secteurs ne s'appliquent pas :
 - o aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
 - o aux annexes qui doivent respecter par rapport à l'autre construction une distance au moins égale à la hauteur de la façade de l'annexe
 - o aux balcons, vérandas, auvents, saillies en façades ;
 - o aux travaux (réhabilitation, modifications, transformations ou extensions) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants.

Article UP 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Dispositions générales

- 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.
- Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition ou de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.
- Les autres constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, de la même manière, en cas d'extension ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure intégration au bâti existant, aux constructions ou avoisinantes et aux paysages naturels et urbains.
- Les constructions ou les installations à édifier ou à modifier, qui par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages sont interdites.
- Les volumes des constructions doivent être simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain existant et présenter des éléments nécessaires et indispensables à l'unité et à l'intégration dans ce tissu.
- Les bâtiments annexes, les extensions doivent être construits avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

4.2 Les toitures

4.2.1 Règles générales

La forme

- Les toitures terrasses sont autorisées.
- Lorsque les constructions ont des toitures à pentes, celles-ci doivent avoir des pentes comprises entre 30° et 45°. Au niveau des combles, un brisis de toiture est autorisé pour permettre l'habitabilité d'un seul niveau sous brisis.
- Des pentes plus faibles, sont autorisées pour certaines parties de toitures telles qu'auvent, vérandas, appentis, carport, abri de jardin, etc., dans le cas de l'extension d'une construction existante ne respectant pas les prescriptions ci-dessus ou suite à des recommandations de couvertures de l'ABF ne permettant pas le respect des dispositions ci-dessus.
- En cas d'extension accolée au bâtiment existant, la pente des toitures pourra être différente, dans ce cas elle devra s'intégrer au mieux aux pentes de toiture du bâtiment existant comme à celles des toitures environnantes
- Les installations pour l'exploitation de l'énergie solaire devront s'intégrer au mieux à la construction et être si possible sans débords par rapport aux pans de toiture.

L'aspect

- Matériaux uniquement admis pour les toitures à pente (hors vérandas) :
 - o Tuiles plates en terre cuite ou similaire d'aspect tuile vieillie ;
 - o Ardoise ou similaire d'aspect ;
 - o Zinc en cas d'architecture contemporaine ;

ZONE UP

- Pour les toits terrasses, sont autorisées les bacs d'acier ou les bardeaux d'étanchéité dans les gammes de ton des matériaux autorisés (gris ardoise, brun ou brun rouge).

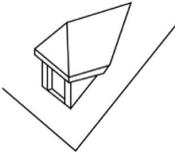
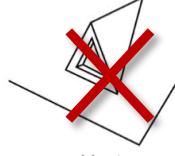
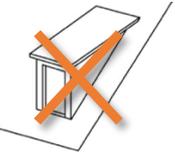
Sont interdits :

- L'emploi de plaques en fibres ciment non teintées dans la masse ;
- L'emploi de la tôle ondulée (acier ou PVC) sur les habitations et leurs annexes de plus de 15m².
- L'emploi du bardeaux bitumeux sur les extensions et les constructions de plus de 15 m².

4.2.2. Les ouvertures de toiture

- Les nouvelles ouvertures sur une construction devront respecter les dimensions, les proportions, le rythme et, pour les lucarnes, la forme des toitures des constructions avoisinantes.
- La somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur du pan de toit concerné
- Les châssis de toit devront être :
 - o plus hauts que larges,
 - o contenus dans le plan du pan de toiture et leur emprise ne peut excéder le tiers de la largeur de ce pan de toiture au droit de la base du châssis,
 - o à au moins 1m de mur pignon le plus proche,
 - o ne former qu'une seule rangée sur le versant de la façade vue depuis le domaine public.
- les lucarnes rampantes ne sont autorisées que pour les constructions où ce type de lucarne existe déjà.
- Sont interdits :
 - o Les lucarnes en chapeau de gendarme, bombées, en œil de bœuf, outeau, en trapèze, chiens assis ou en lanterneau.

Illustration de synthèse des types de lucarnes autorisés :

			
Lucarne Jacobine ou Chevalet	Lucarne Capucine	Lucarne Meunière ou pendante	Lucarne en chapeau de gendarme
			
Lucarne rentrante	Lucarne bombée ou cintrée	Lucarne en œil-de-boeuf	L'outeau
			
Lucarne rampante	Lucarne en forme de trapèze ou hollandaise	Lucarne retroussée ou chien-assis	Lanterneau de toit
			
Lucarne à demi-croupe, dite normande	Lucarne pignon, à fronton triangulaire	Lucarne pendante, dite meunière ou gerbière	Lucarne à guitare, dite guitarde

ZONE UP

4.2.3. Les toitures de vérandas

- La toiture devra être portée par une structure en bois ou métal identique :
 - o soit à la construction existante,
 - o soit aux profils de la façade de la véranda.

4.2.4. Dispositions particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures vitrées et / ou monopentes sont autorisées. Les toitures des vérandas seront exclusivement constituées de produits verriers ou de synthèse transparents ou translucides, montées sur une structure de même matériau que leur façade.
- Dans le cas d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les règles ci-dessus, les nouvelles toitures pourront être édifiées dans le prolongement des toitures existantes à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

4.3 Les façades

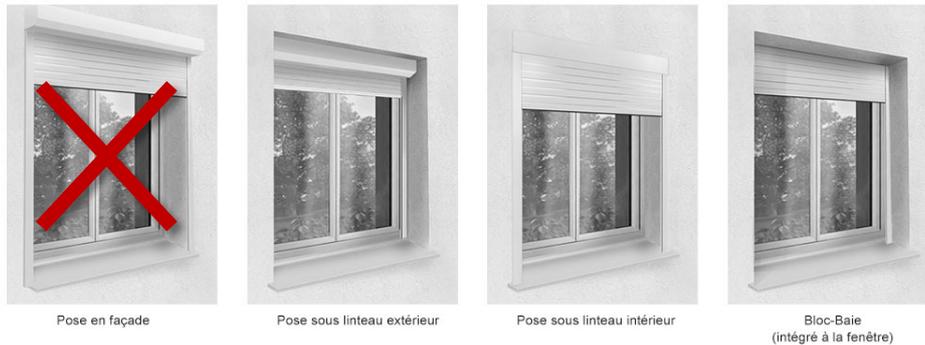
4.3.1 Règles générales

- Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, ...). L'emploi de matériaux de qualité et naturels devra être privilégié.
- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.
- Les matériaux et les couleurs doivent être en harmonie avec les lieux avoisinants et notamment pour respecter l'ordonnance architecturale du quartier et du milieu bâti qui présente une unité.
- Les teintes vives, ainsi que le "blanc pur" (RAL 9010) sont interdits.
- Les pignons aveugles doivent faire l'objet d'un traitement de modénature (corniches, bandeaux etc...) et/ou d'enduits.
- Dans le cas d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les règles ci-dessus, les nouvelles façades pourront être édifiées dans le prolongement des façades existantes à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.
- La transformation des balcons et terrasses situés en étages et donnant sur des voies et emprises publiques, en loggias ou vérandas par fermeture en parois opaques ou transparentes est interdite. L'unité de façade doit être conservée.

4.3.2 Les ouvertures en façade

- Toute modification d'ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, devra respecter l'ordonnancement des façades et l'équilibre structurel de celle-ci.
Toute variation de forme ou dimension, dans un bâtiment existant, devra donc participer à un projet architectural proposant un nouvel ordonnancement, également cohérent. Le cas échéant, les ouvertures existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d'origine.
- Les menuiseries seront colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenus et choisis dans le nuancier (cf. annexe de ce règlement). En cas d'extension, rénovation et annexes, la même couleur de menuiserie que le bâtiment existant pourra être utilisée.
- Les caissons de volets roulants ne doivent pas être posés en façade.

ZONE UP



- La teinte des volets roulants devra s'intégrer qualitativement à la façade (menuiserie, enduit ou autre)
- Les garde-corps des fenêtres et portes fenêtres doivent être simples. Les gardes corps présentant l'aspect de la tôle perforée doivent présenter un taux de transparence d'au moins 50%.

4.3.3 Les vérandas

- Cf. annexe 1 du règlement – glossaire

4.3.4 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

4.4 Les clôtures et les portails

4.4.1 Dispositions générales

- Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.
- Les murs en pierre existants doivent être conservés si leur état le permet. Leur démolition ponctuelle est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un accès.
- Lorsque le terrain est en pente, la clôture sera implantée en palier régulier permettant de préserver la hauteur moyenne. Chaque palier sera délimité par un pilier.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, ...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc...) est interdit.

4.4.2 En bordure des voies (ouvertes à la circulation automobile)

- Les clôtures en bordure de voie devront avoir une hauteur de 1,80 mètre maximum.
- Elles devront être constituées par :
 - o soit de murs ou de murets en harmonie avec les constructions existantes
 - o soit d'un muret maçonné surmontée de lisses (en bois, PVC, ou métallique)
 - o soit de grillages rigides implantés directement dans le sol, doublés de haies bocagères
- Clôture, portail et portillon devront être en harmonie tant sur les matériaux que les coloris.

4.4.3 En limites séparatives

- Les clôtures sur les limites séparatives ne devront pas dépasser 2m. Elles seront constituées :
 - o soit d'un mur maçonné ;
 - o soit d'un grillage de couleur foncé ;

ZONE UP

- soit de panneaux de bois ou de PVC (ajourée ou non) ;
- Chacune des clôtures pourra être doublée d'une haie bocagère.
- En cas de système alternatif de gestion des eaux pluviales, la clôture sera de préférence végétale et ne devra en aucun cas modifier le système existant : obturation des noues, modification des altimétries, plantations dans les tranchées drainantes, etc.

4.4.4 Portails et portillons

- Les portails et portillons d'accès seront de forme simple, sans excès de surcharges décoratives.
- Ils sont limités à une hauteur de 2 mètres. Cette disposition ne prend pas en compte les poteaux attenants aux portails, limités à une hauteur de 2,20 mètres.
- La largeur des portails est fixée à 3 mètres minimums.
- La largeur des portillons est fixée à 1,5 mètre maximum.
- Si les conditions de sécurité l'exigent, un retrait de 5 mètres des portails sera demandé par rapport à l'alignement de façon à permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie ou emprise publique.
- Il sera privilégié les teintes sombres ou en harmonie avec les autres éléments tels les menuiseries. Les barreaudages seront verticaux.

4.4.5 Dispositions particulières

- Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des équipements d'intérêt collectif et les services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.
- Les règles sur les clôtures concernant la zone ne s'appliquent pas aux extensions de bâtiments existants à vocation d'activités industrielles, artisanales ou d'entrepôt, lorsque le bâtiment est implanté dans la zone proprement dite ou lorsqu'il s'agit d'une extension d'un bâtiment implanté dans une zone mitoyenne. Dans ce cas la clôture existante pourra être maintenue et poursuivie pour assurer une continuité et une homogénéité paysagère, quelque soit la forme, la hauteur, les matériaux, la couleur.

Article UP 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords

5.1 Traitement des espaces libres

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.
- Les espaces restés libres après implantation des constructions, de leurs accès et des aires de stationnements doivent faire l'objet d'un traitement paysager planté, comportant au moins un arbre de haute tige par 300 m² d'espace non construit.

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

5.2.1 Les espaces libres de toute construction en élévation

- Au moins 25% de la superficie du terrain seront traités en espaces perméables dont 50 % en espace vert de pleine terre) et être conçus pour créer un prolongement naturel des espaces verts publics.
- Les toitures végétalisées pourront être comptabilisées comme espace planté. Dans ce cas, les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre

ZONE UP

végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.

- Les aires de stockage seront masquées à la vue et traitées en continuité et en harmonie avec l'architecture du bâtiment principal et avec le traitement paysager.

5.2.2 Parcs de stationnement et leurs accès

- Les aires de stationnement aériennes de plus de 1000m² doivent s'intégrer à leur environnement par des plantations d'accompagnement dont 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

5.2.3 Essences végétales

- Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

5.2.4 Règle particulière

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article UP 6 : Stationnement

6.1 Prescriptions en matière de stationnement pour les automobiles

6.1.1 Exigences minimales de stationnement véhicules

Destination	Sous-destination	Nombre minimum de places imposées
Habitation	Logement	2 places de stationnement par logement 1 place par logement aidé
	Hébergement	1 place pour 3 logements
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	2,5 places par tranche de 100 m ² de surface de plancher
	Restauration	1 place pour 10m ² de salle de réception
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	1,5 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
	Hôtels	1 place par chambre
	Cinéma	1 place pour 10 sièges spectateurs
Équipement d'intérêt collectifs et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	Nombre de places correspondant aux besoins des constructions
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	

ZONE UP

	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacle	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau	1 place par 30m ² surface de plancher de bureaux
	Centre des congrès et d'exposition	1 place pour 500m ² de surface de plancher

6.2 Prescriptions en matière de stationnement pour les deux roues non motorisées

6.2.1 Exigences minimales de stationnement deux roues non motorisés

<i>Destination</i>	<i>Sous-destination</i>	<i>Nombre de places imposées</i>
Habitation	Logement	1 place par logement
	Hébergement	1 place pour 3 logements
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	2 places par tranche de 100 m ² de surface de plancher
	Restauration	1 place pour 100m ² de salle de réception avec un minimum de 10 places
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
Équipement d'intérêt collectifs et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	Nombre de places correspondant aux besoins des constructions
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacle	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	1 place par 200 m ² surface de plancher affectés à l'activité
	Entrepôt	1 place par 200m ² de surface de plancher d'entrepôt
	Bureau	1 place par 30m ² surface de plancher de bureaux

Règlement de la zone UX

Le présent titre s'applique à la zone urbaine UX du PLU.

La zone UX correspond aux espaces dédiés au développement économique.

Les dispositions règlementaires applicables à la zone UX comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre 1 « dispositions générales »)
- Les dispositions règlementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques et notamment (sans que cela ne constitue une liste exhaustive) :
 - o Les dispositions relatives au patrimoine bâti identifié ;
 - o Les dispositions relatives aux arbres remarquables identifiés ;
 - o Les dispositions relatives aux alignements végétaux identifiés ;
 - o Les dispositions relatives aux jardins et parcs urbains identifiés ;
 - o Les dispositions relatives aux linéaires commerciaux identifiés ;
 - o Les dispositions relatives aux axes de ruissellement.
- Les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) devant être respectées dans un lien de compatibilité.
- Les dispositions relatives au périmètre délimité des abords de Monument historiques.

Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UX 1 : Interdiction et limitation d'usages et affections des sols et natures d'activité

Tableau de synthèse :

X = autorisé sans condition / X = autorisé sous condition(s) / X = interdit

Destination	Sous-destination	Autorisée	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement	X	
		Condition(s) : d'être destiné à la présence permanente de personnes nécessaire au fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des activités autorisées dans la zone.	
	Hébergement		X
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X	
		Condition(s) : d'être destiné à la présentation et vente de bien produit directement sur place, dans le prolongement d'une activité économique existante.	
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hôtels		X
	Autres hébergements touristiques		X
	Cinéma		X
Équipement d'intérêt collectif et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		X
	Salles d'art et de spectacle		X
	Équipements sportifs	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	
	Entrepôt	X	
	Bureau	X	
	Centre des congrès et d'exposition		X

ZONE UX

Affectations des sols	Affouillements / exhaussements	X	
		Condition(s) : d'être lié et nécessaire à l'implantation d'une construction autorisée dans la zone.	
	Remblai des mares / étangs		X
	Dépôts à ciel ouvert non liés à une activité commerciale	X	
		Condition(s) : de faire l'objet d'un aménagement paysager afin de ne pas rendre le dépôt visible depuis l'espace public.	
	Garage collectif de caravanes / résidence mobile	X	
Stationnement de caravanes isolé		X	

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

En zone UX sont interdits :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les construction à usage d'hébergement ;
- les construction à usage d'hôtels et autres hébergements touristiques, ou de cinéma ;
- les constructions à usage d'établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale, de salles d'art et de spectacle, d'équipements sportifs, ou d'autres équipements recevant du public ;
- les construction à usage de centre des congrès et d'exposition ;
- les garages mitoyens de véhicules légers de trois unités ou plus sur une parcelle n'accueillant pas la résidence principale de l'utilisateur sauf dans le cas d'une opérations d'ensemble d'habitat collectif ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves (inertes et inaptés à la circulation) non liés à une activité existante.
- l'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à destination d'habitation aux conditions cumulatives suivantes :
 - o d'être destinées à un logement de fonction dû à la présence permanente de personnes nécessaires au fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des activités autorisées dans la zone ;
 - o d'être insérées dans le bâtiment d'activité ;
 - o et d'être d'une surface limitée à 100m² de surface de plancher
- Les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail à condition d'être destinées à la présentation et vente de bien produit directement sur place, dans le prolongement d'une activité économique existante.
- Les installations classées soumises à déclaration ou autorisation à condition sauf celles classées type SEVESO.
- Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.
- Les aires de stationnement ouvertes au public dans la mesure d'un traitement paysager et d'une bonne intégration au paysage urbain.

ZONE UX

Article UX 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1 Mixité sociale

Non règlementée.

Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UX 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 L'emprise au sol des constructions

3.1.1 Règle générale

- L'emprise au sol des constructions et installations est limitée à 75% du terrain.

3.1.2 Règles particulières :

- La reconstruction à l'identique d'un (ou de) bâtiment(s) ne respectant pas la règle ci-dessus est autorisée.

3.2 Hauteur maximale des constructions

- La hauteur des constructions est limitée à 15m au point le plus haut (faitage ou attique).

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Règle générale

- Les constructions et extensions de bâtiment devront être implantées en respectant un recul minimal de 5 m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies et emprises publiques.

3.3.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux locaux de stationnement vélos et aux locaux destinés au rangement de vélos ou au stockage des ordures ménagères ménagers.
- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les dispositions figurant au 3.3.1, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement ou sans réduire le retrait de l'existant sont admises.
- Les règles de cet article concernant la zone et les secteurs ne s'appliquent pas :
 - o aux éléments portant le sigle ou la raison sociale de l'activité
 - o aux ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès, caves, etc... à condition d'une bonne intégration paysagère
 - o aux locaux destinés au rangement de vélos ou au stockage des ordures ménagères ménagers, à condition d'une bonne intégration paysagère.
 - o aux aires de stationnements, auvents, saillies en façades sur voie et emprise publique

3.3.3. Pour les terrains situés (contigus) entre deux voies

- Les règles précédentes doivent s'appliquer par rapport à l'ensemble des voies.

3.3.4. Pour les terrains situés à l'angle de deux voies

- Les règles précédentes doivent s'appliquer par rapport à l'ensemble des voies.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Règle générale

- Les constructions devront être édifiées en respectant un retrait minimal de 4m depuis les limites séparatives. Ce retrait est porté à 5m minimum lorsque la limite séparative est commune (en plus d'un point) à une autre zone que la zone Ux.

3.4.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition d'une bonne intégration paysagère au tissu urbain environnant.
- En complément des dispositions figurant au 3.4.1, s'il existe une construction sur le terrain, le long de la limite séparative, la nouvelle construction peut s'adosser à la construction préexistante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur ni en longueur.
- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement implantée dans la marge de recul, son extension dans le prolongement de l'existant ou sans réduire le retrait est admise.
- Les prescriptions de l'article UX 3.4.1 ne s'appliquent pas :
 - o aux locaux vélos, aux locaux techniques ou de stockage des ordures ménagères qui pourront s'implanter à 1 mètre minimum des limites séparatives ;
 - o Aux abris de jardins de moins de 15m² d'emprise au sol.

3.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

3.5.1 Règles générales

- Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur de la plus élevée avec un minimum de 5m.

3.5.2 Règles particulières

- Les règles de cet article concernant la zone et les secteurs ne s'appliquent pas :
 - o aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
 - o aux balcons, vérandas, auvents, saillies en façades
 - o aux travaux (réhabilitation, modifications, transformations ou extensions) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants.

Article UX 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Dispositions générales

- 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.

ZONE UX

- Les constructions ou les installations à édifier ou à modifier, qui par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages sont interdites.
- Les volumes des constructions doivent être simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain existant et présenter des éléments nécessaires et indispensables à l'unité et à l'intégration dans ce tissu.
- Les bâtiments annexes, les extensions doivent être construits avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

4.2 Les toitures

4.2.1 Règles générales

- Elles devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les éléments techniques situés sur les toitures devront par un traitement spécifique faire partie intégrante de l'architecture du bâtiment.
- En cas d'extension accolée au bâtiment existant, la pente des toitures devra s'harmoniser avec les pentes existantes ;
- Les installations pour l'exploitation de l'énergie solaire devront s'intégrer au mieux à la construction et être si possible sans débords par rapport aux pans de toiture. L'armature devra être de même teinte que la toiture et d'aspect mat.

4.2.2. Dispositions particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

4.3 Les façades

4.3.1 Règles générales

- Les matériaux et les couleurs doivent être en harmonie avec les lieux avoisinants.
- Il est notamment interdit de laisser en l'état tout matériau destiné à être recouvert par un parement quelconque (enduit, peinture, etc...).
- Toutes les façades seront traitées en un nombre limité de matériaux et de couleur.

4.3.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

4.4 Les clôtures et les portails

4.4.1 Dispositions générales

- Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.
- Les murs en pierre existants doivent être conservés si leur état le permet. Leur démolition ponctuelle est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un accès.
- Lorsque le terrain est en pente, la clôture sera implantée en palier régulier permettant de préserver la hauteur moyenne. Chaque palier sera délimité par un pilier.

ZONE UX

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, ...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc...) est interdit.

4.4.2 En bordure des voies (ouvertes à la circulation automobile)

- Les clôtures en bordure de voie devront avoir une hauteur de 2m maximum. A titre exceptionnel, une hauteur plus importante pourra être autorisée autour des sites disposant d'un arrêté spécifique en raison de la nature de leur activité.
- Elles devront être constituées par :
 - o soit des grilles de couleur foncée
 - o soit des grillages rigides (treillis soudés) implantés directement dans le sol, et de couleur foncée doublés de haies bocagères
- Clôture, portail et portillon devront être en harmonie tant sur les matériaux que les coloris.

4.4.3 En limites séparatives

- Les clôtures sur les limites séparatives ne devront pas dépasser 2m. A titre exceptionnel, une hauteur plus importante pourra être autorisée autour des sites disposant d'un arrêté spécifique en raison de la nature de leur activité.
- Elles seront constituées de :
 - o soit des grilles de couleur foncée
 - o soit des grillages rigides (treillis soudés) implantés directement dans le sol, et de couleur foncée doublés de haies bocagères
- Clôture, portail et portillon devront être en harmonie tant sur les matériaux que les coloris.

4.4.4 Portails et portillons

- Les portails et portillons d'accès seront de forme simple, sans excès de surcharges décoratives.
- La hauteur des portails, portillons et poteaux attenants est non réglementée.
- La largeur maximale des portails et portillons est non réglementée
- Si les conditions de sécurité l'exigent, un retrait minimal de 5 mètres des portails sera demandé par rapport à l'alignement de façon à permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie ou emprise publique.
- Il sera privilégié les teintes sombres ou en harmonie avec les autres éléments tels les menuiseries. Les barreaudages seront verticaux.

4.4.5 Dispositions particulières

- Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des équipements d'intérêt collectif et les services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.
- Les règles sur les clôtures concernant la zone ne s'appliquent pas aux extensions de bâtiments existants à vocation d'activités industrielles, artisanales ou d'entrepôt, lorsque le bâtiment est implanté dans la zone proprement dite ou lorsqu'il s'agit d'une extension d'un bâtiment implanté dans une zone mitoyenne. Dans ce cas la clôture existante pourra être maintenue et poursuivie pour assurer une continuité et une homogénéité paysagère, quelque soit la forme, la hauteur, les matériaux, la couleur.

Article UX 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords

5.1 Traitement des espaces libres

- Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.
- Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.
- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

5.2.1 Les espaces libres de toute construction en élévation

- Les toitures végétalisées pourront être comptabilisées comme espace planté. Dans ce cas, les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.
- Les aires de stockage seront masquées à la vue et traitées en continuité et en harmonie avec l'architecture du bâtiment principal et avec le traitement paysager.

5.2.2 Essences végétales

- Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

5.2.3 Règle particulière

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article UX 6 : Stationnement

- Non règlementé

Règlement de la zone 1AUh

Le présent titre s'applique à la zone à urbaniser 1AUh du PLU.

La zone 1AUh correspond aux secteurs de projets à vocation résidentielle principalement d'habitat.

Elle comprend 2 secteurs distincts :

- Les secteurs 1AUh1, correspondant au renforcement des centres-bourg de Écos et Tourny ;
- Le secteur 1AUh3, correspondant au renforcement du tissu résidentiel de Cantiers.

Les dispositions réglementaires applicables à la zone 1AUh et ses secteurs comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre 1 « dispositions générales »)
- Les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques et notamment (sans que cela ne constitue une liste exhaustive) :
 - o Les dispositions relatives au patrimoine bâti identifié ;
 - o Les dispositions relatives aux arbres remarquables identifiés ;
 - o Les dispositions relatives aux alignements végétaux identifiés ;
 - o Les dispositions relatives aux jardins et parcs identifiés ;
 - o Les dispositions relatives aux linéaires commerciaux identifiés ;
 - o Les dispositions relatives aux axes de ruissellement.
- Les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) devant être respectées dans un lien de compatibilité.
- Les dispositions relatives au périmètre délimité des abords de Monument historiques.

Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1AUh 1 : Interdiction et limitation d'usages et affections des sols et natures d'activité

Tableau de synthèse :

X = autorisé sans condition / X = autorisé sous condition(s) / X = interdit

Destination	Sous-destination	1AUh1		1AUh3	
		Autorisée	Interdite	Autorisée	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X		X
	Exploitation forestière		X		X
Habitation	Logement	X		X	
	Hébergement	X		X	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X			X
	Restauration	X			X
	Commerce de gros		X		X
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X			X
	Hôtels	X			X
	Autres hébergements touristiques		X		X
	Cinéma		X		X
Équipement d'intérêt collectif et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	X		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X		X	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X			X
	Salles d'art et de spectacle	X			X
	Équipements sportifs	X			X
	Autres équipements recevant du public	X			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X		X
	Entrepôt		X		X
	Bureau	X			X
	Centre des congrès et d'exposition		X		X

Affectations des sols	Affouillements / exhaussements	X		X	
		Condition(s) : d'être lié et nécessaire à l'implantation d'une construction autorisée dans la zone.		Condition(s) : d'être lié et nécessaire à l'implantation d'une construction autorisée dans la zone.	
	Remblai des mares / étangs		X		X
	Dépôts à ciel ouvert non liés à une activité commerciale		X		X
	Garage collectif de caravanes / résidence mobile		X		X
	Stationnement de caravanes isolé		X		X

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Dans la zone 1AUh et ses secteurs sont interdits :

- les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions à usage de commerce de gros,
- les constructions à usage d'autres hébergement touristiques ou de cinéma,
- les constructions et installations à usage d'industrie, d'entrepôt ou de centre de congrès et d'exposition,
- les garages mitoyens de véhicules légers de trois unités ou plus sur une parcelle n'accueillant pas la résidence principale de l'utilisateur sauf dans le cas d'une opérations d'ensemble d'habitat collectif ;
- les garages ou stationnements collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés et de parcs d'attractions
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves (inertes et inaptés à la circulation) non liés à une activité commerciale existante.
- l'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs
- le stationnement des caravanes ou de résidence mobile isolées ou sous un garage collectif.

En outre, dans le seul secteur 1AUh3, sont interdites :

- les constructions et installations à usage d'artisanat et commerce de détail,
- les constructions et installations à usage de restauration ;
- les constructions et installations à usage d'activité de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- les constructions et installations à usage d'hôtel ;
- les constructions et installations à usage d'établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale, de salles d'art et de spectacle, d'équipements sportifs ou autres équipements recevant du public ;
- les constructions et installations à usage de bureau.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Sont autorisés sous conditions :

- Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.
- Les aires de stationnement ouvertes au public dans la mesure d'un traitement paysager et d'une bonne intégration au paysage urbain.

Article 1AUh 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1 Mixité sociale

Cf. pièce 3.OAP du PLU.

Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 1AUh 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 L'emprise au sol des constructions

3.1.1 Règle générale

- L'emprise au sol des constructions et installations est limitée à 60% du terrain.

3.1.2 Règles particulières :

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- L'abri de jardin est exonéré de ce calcul.
- La reconstruction à l'identique d'un (ou de) bâtiment(s) ne respectant pas la règle ci-dessus est autorisée.

3.2 Hauteur maximale des constructions

3.2.1 Règles générales

- La hauteur maximum des constructions, mesurée à partir du terrain naturel en milieu, de façade ou milieu du plan de façade, et ne peut excéder R+1+C avec une limite de 9 m au faitage ou à l'attique.
- La hauteur maximale des extensions de la construction principale (hors véranda) doit être inférieure ou égale à la hauteur de la construction principale à laquelle elles se rattachent.
- La hauteur maximale des annexes à la construction principale (hors véranda) doit être inférieure ou égale à la hauteur de la construction principale à laquelle elles se rattachent sans pouvoir être supérieure à 3 mètres au faitage ou à l'attique. Le nombre de niveaux ne doit pas excéder un rez-de-chaussée + des combles aménageables (en cas de toiture à pentes).

3.2.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions fixées au 3.2.2, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout du toit ou à l'attique de la construction après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout du toit ou à l'attique de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement.
- Lorsque qu'il existe sur la limite séparative une construction présentant une hauteur supérieure à la hauteur maximale fixée au 3.2.2, la nouvelle construction peut s'adosser à la construction préexistante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur ni en profondeur.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Règle générale

- Les constructions et extensions de bâtiment devront être implantées soit :
 - o à l'alignement des voies et emprises publiques sur au moins 4m de façade.
 - o en recul des voies et emprises publiques d'au minimum 5 mètres.

ZONE 1AUH

- Sont interdits en surplomb de l'alignement à l'emprise publiques les éléments suivants : les balcons, terrasses, loggias et tout élément de ce type.
- Les abris de jardin et les bassins de piscines devront être implantés à l'alignement ou en recul 2 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies ou emprises publiques.

3.3.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les dispositions figurant au 3.3.1, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement ou sans réduire le retrait de l'existant sont admises.
- Les règles de cet article concernant la zone et les secteurs ne s'appliquent pas :
 - o aux ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès, caves, etc... à condition d'une bonne intégration paysagère
 - o aux locaux destinés au rangement de vélos ou au stockage des ordures ménagères ménagers, à condition d'une bonne intégration paysagère.

3.3.3. Pour les terrains situés (contigus) entre deux voies

- Les règles précédentes doivent s'appliquer par rapport à l'ensemble des voies.

3.3.4. Pour les terrains situés à l'angle de deux voies

- Les règles précédentes doivent s'appliquer par rapport à l'ensemble des voies.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Règle générale

- Les constructions devront être édifiées :
 - o soit sur une ou sur les 2 limites séparatives latérales de propriété.
 - o soit en retrait. Le retrait est imposé lorsque la limite séparative est commune (en plus d'un point) à une zone A.
- En cas de retrait, la largeur (L) de ce retrait est au moins égale à la moitié de la hauteur (H/2) de chaque façade au droit des limites séparatives :
 - o un minimum de 3 mètres pour les façades aveugles ou comprenant des baies dont les allèges se situent au-dessus de 1,80 mètre.
 - o un minimum de 4 mètres pour les façades comprenant des baies dont les allèges se situent au-dessous de 1,80 mètre.
 - o un minimum de 5 mètres est imposé lorsque la limite séparative est commune (en plus d'un point) à une zone A.

3.4.2 Règles particulière

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition d'une bonne intégration paysagère au tissu urbain environnant.
- En complément des dispositions figurant au 3.4.1, s'il existe une construction sur le terrain, le long de la limite séparative, la nouvelle construction peut s'adosser à la construction préexistante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur ni en longueur.
- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement implantée dans la marge de recul, son extension dans le prolongement de l'existant ou sans réduire le retrait est admise.

ZONE 1AUH

- Les prescriptions de l'article 1AUh 3.4.1 ne s'appliquent pas :
 - o aux abris de jardin, locaux vélos, aux locaux techniques ou de stockage des ordures ménagères qui pourront s'implanter à 1 mètre minimum des limites séparatives,
 - o aux balcons, vérandas, auvents, saillies en façades qui pourront s'implanter à 1 mètre minimum des limites séparatives latérales,
 - o aux piscines Les piscines non couvertes ou comportant une couverture d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre – exemptées de permis de construire au titre des articles R.421-2 et R.421-9 du Code de l'Urbanisme – qui doivent respecter une marge de recul telle que leur bassin soit situé à une distance au moins égale à 2 mètres de la limite séparative.

3.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

3.5.1 Règles générales

- La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée.
- Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance (« D ») en tout point séparant les façades doit être au moins égale à la moitié de la hauteur (« H ») de la construction au point le plus haut (faitage ou attique), soit $D=H/2$ sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- La distance maximale, au point le plus proche, entre une habitation et son annexe n'est pas règlementée.

3.5.2 Règles particulières

- Les règles de cet article concernant la zone et les secteurs ne s'appliquent pas :
 - o aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
 - o aux balcons, vérandas, auvents, saillies en façades
 - o aux travaux (réhabilitation, modifications, transformations ou extensions) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants.

Article 1AUh 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Dispositions générales

- 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.
- Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition ou de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.
- Les autres constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, de la même manière, en cas d'extension ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure intégration au bâti existant, aux constructions ou avoisinantes et aux paysages naturels et urbains.

ZONE 1AUH

- Les constructions ou les installations à édifier ou à modifier, qui par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages sont interdites.
- Les volumes des constructions doivent être simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain existant et présenter des éléments nécessaires et indispensables à l'unité et à l'intégration dans ce tissu.
- Les bâtiments annexes, les extensions doivent être construits avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

4.2 Les toitures

4.2.1 Règles générales



La forme

- Les toitures terrasses sont autorisées.
- Lorsque les constructions ont des toitures à pentes, celles-ci doivent avoir des pentes comprises entre 30° et 45°. Au niveau des combles, un brisis de toiture est autorisé pour permettre l'habitabilité d'un seul niveau sous brisis.
- Des pentes plus faibles, sont autorisées pour certaines parties de toitures telles qu'auvent, vérandas, appentis, carport, abri de jardin, etc., dans le cas de l'extension d'une construction existante ne respectant pas les prescriptions ci-dessus ou suite à des recommandations de couvertures de l'ABF ne permettant pas le respect des dispositions ci-dessus.
- En cas d'extension accolée au bâtiment existant, la pente des toitures pourra être différente, dans ce cas elle devra s'intégrer au mieux aux pentes de toiture du bâtiment existant comme à celles des toitures environnantes
- Les installations pour l'exploitation de l'énergie solaire devront s'intégrer au mieux à la construction et être si possible sans débords par rapport aux pans de toiture.



L'aspect

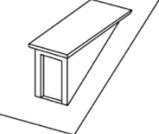
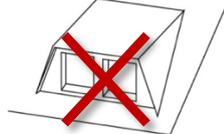
- Matériaux uniquement admis pour les toitures à pente :
 - o Tuiles plates en terre cuite ou similaire d'aspect tuile vieillie ;
 - o Ardoise ou similaire d'aspect ;
 - o Zinc en cas d'architecture contemporaine à condition d'une bonne insertion dans le paysage.
- Pour les toits terrasses, sont autorisées les bacs d'acier ou les bardeaux d'étanchéité dans les gammes de ton des matériaux autorisés (gris ardoise, brun ou brun rouge).

4.2.2. Les ouvertures de toiture

- Les nouvelles ouvertures sur une construction devront respecter les dimensions, les proportions, le rythme et, pour les lucarnes, la forme des toitures des constructions avoisinantes.
- La somme des largeurs ne devra pas excéder la moitié de la longueur du pan de toit concerné
- Les châssis de toit devront être :
 - o plus hauts que larges
 - o contenus dans le plan du pan de toiture et leur emprise ne peut excéder le tiers de la largeur de ce pan de toiture au droit de la base du châssis,
 - o à au moins 1m de mur pignon le plus proche,
 - o ne former qu'une seule rangée sur le versant de la façade vue depuis le domaine public.
- Les lucarnes barrées ci-après sont interdites :

ZONE 1AUH

Illustration de synthèse des types de lucarnes autorisés :

 Lucarne Jacobine ou Chevalet	 Lucarne Capucine	 Lucarne Meunière ou pendante	 Lucarne en chapeau de gendarme
 Lucarne rentrante	 Lucarne bombée ou cintrée	 Lucarne en oeil-de-boeuf	 L'outeau
 Lucarne rampante	 Lucarne en forme de trapèze ou hollandaise	 Lucarne retroussée ou chien-assis	 Lanternau de toit
 Lucarne à demi-croupe, dite normande	 Lucarne pignon, à fronton triangulaire	 Lucarne pendante, dite meunière ou gerbière	 Lucarne à guitare, dite guitarde

4.2.3. Les toitures de vérandas

- La toiture devra être portée par une structure en bois ou métal, identique :
 - o soit à la construction existante,
 - o soit aux profils de la façade de la véranda.

4.2.4. Dispositions particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations dédiées à de l'activité économique (artisanale ou industrielle) concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être de teinte de l'ardoise naturelle ou de la petite tuile plate traditionnelle, d'aspect mat, et être en harmonie avec les constructions environnantes.
- Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures vitrées et / ou monopentes sont autorisées. Les toitures des vérandas seront exclusivement constituées de produits verriers ou de synthèse transparents ou translucides, montées sur une structure de même matériau que leur façade.
- Dans le cas d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les règles ci-dessus, les nouvelles toitures pourront être édifiées dans le prolongement des toitures existantes.

4.3 Les façades

4.3.1 Règles générales

- L'emploi de matériaux biosourcés, de qualité et naturels devra être privilégié.
- Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, ...).

ZONE 1AUH

- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.
- Les matériaux et les couleurs doivent être en harmonie avec les lieux avoisinants et notamment pour respecter l'ordonnance architecturale du quartier et du milieu bâti qui présente une unité.
- Les teintes vives, ainsi que le "blanc pur" (RAL 9010) sont interdits.
- Les pignons aveugles doivent faire l'objet d'un traitement de modénature (corniches, bandeaux etc...) et/ou d'enduits.
- Dans le cas d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les règles ci-dessus, les nouvelles façades pourront être édifiées dans le prolongement des façades existantes à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.
- L'utilisation du PVC est proscrite.

4.3.2 Les ouvertures en façade

- Toute modification d'ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, devra respecter l'ordonnancement des façades et l'équilibre structural de celle-ci. Toute variation de forme ou dimension, dans un bâtiment existant, devra donc participer à un projet architectural proposant un nouvel ordonnancement, également cohérent. Le cas échéant, les ouvertures existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d'origine.
- Les menuiseries seront colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenus. En cas d'extension, rénovation et annexes, la même couleur de menuiserie que le bâtiment existant pourra être utilisée.
- Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visible en façade.



- La teinte des volets devra s'intégrer qualitativement à la façade (menuiserie, enduit ou autre) afin de ne pas ajouter une couleur supplémentaire. Soit être uniforme avec menuiserie ou avec façade.
- Les garde-corps des fenêtres et portes fenêtres doivent être simples.
- Les garde-corps des balcons doivent présenter une opacité de 60% minimum.

4.3.3 Les vérandas

- Cf. annexe 1 du règlement - glossaire

4.3.4 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

4.4 Les clôtures et les portails

4.4.1 Dispositions générales

ZONE 1AUH

- Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.
- Les murs en pierre existants doivent être conservés si leur état le permet. Leur démolition ponctuelle est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un accès.
- Lorsque le terrain est en pente, la clôture sera implantée en palier régulier permettant de préserver la hauteur moyenne. Chaque palier sera délimité par un pilier.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, ...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc...) est interdit.

4.4.2 En bordure des voies (ouvertes à la circulation automobile)

- Les clôtures en bordure de voie devront avoir une hauteur de 1,80 mètre maximum.
- Elles devront être constituées par :
 - o soit de murs ou de murets en harmonie avec les constructions existantes
 - o soit d'un muret maçonné surmontée de lisses (en bois, PVC, ou métallique)
 - o soit de grillages rigides implantés directement dans le sol, doublés de haies bocagères
- Clôture, portail et portillon devront être en harmonie tant sur les matériaux que les coloris.
- En outre, pour le seul secteur UPa, les clôtures pourront être constituées par directement de haies vives doublées d'un grillage.

4.4.3 En limites séparatives

- Les clôtures sur les limites séparatives ne devront pas dépasser 2m. Elles seront constituées :
 - o soit d'un mur maçonné
 - o soit d'un grillage de couleur foncé
 - o soit de panneaux de bois ou de PVC (ajourée ou non)
- Chacune des clôtures pourra être doublée d'une haie bocagère ;
- En cas de système alternatif de gestion des eaux pluviales, la clôture sera de préférence végétale et ne devra en aucun cas modifier le système existant : par exemple, obturation des noues, modification des altimétries, plantations dans les tranchées drainantes, etc.

4.4.4 Portails et portillons

- Les portails et portillons d'accès seront de forme simple, sans excès de surcharges décoratives.
- Ils sont limités à une hauteur de 2 mètres. Cette disposition ne prend pas en compte les poteaux attenants aux portails, limités à une hauteur de 2,20 mètres.
- La largeur des portails est fixée à 3 mètres minimums.
- La largeur des portillons est fixée à 1,5 mètre maximum.
- Si les conditions de sécurité l'exigent, un retrait de 5 mètres des portails sera demandé par rapport à l'alignement de façon à permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie ou emprise publique.
- Il sera privilégié les teintes sombres ou en harmonie avec les autres éléments tels les menuiseries. Les barreaudages seront verticaux.

4.4.5 Dispositions particulières

- Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des équipements d'intérêt collectif et les services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.
- Les règles sur les clôtures concernant la zone ne s'appliquent pas aux extensions de bâtiments existants à vocation d'activités industrielles, artisanales ou d'entrepôt, lorsque le bâtiment est

ZONE 1AUH

implanté dans la zone proprement dite ou lorsqu'il s'agit d'une extension d'un bâtiment implanté dans une zone mitoyenne. Dans ce cas la clôture existante pourra être maintenue et poursuivie pour assurer une continuité et une homogénéité paysagère, quelque soit la forme, la hauteur, les matériaux, la couleur.

Article 1AUh 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords

5.1 Traitement des espaces libres

- Les espaces restés libres après implantation des constructions, de leurs accès et des aires de stationnements doivent faire l'objet d'un traitement paysager planté, comportant au moins un arbre de haute tige par 300 m² d'espace non construit.

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

5.2.1 Les espaces libres de toute construction en élévation

- Au moins 25% de la superficie du terrain seront traités en espaces perméables dont 50% en espaces vert de pleine terre.
- Les toitures végétalisées pourront être comptabilisées comme espace vert de pleine terre à hauteur de 10%. Dans ce cas, les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0.70 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.
- Les aires de stockage seront masquées à la vue et traitées en continuité et en harmonie avec l'architecture du bâtiment principal et avec le traitement paysager.

5.2.2 Parcs de stationnement et leurs accès

- Les aires de stationnement aériennes de plus de 1000m² doivent s'intégrer à leur environnement par des plantations d'accompagnement dont 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

5.2.3 Essences végétales

- Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

5.2.4 Règle particulière

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article 1AUh 6 : Stationnement

6.1 Prescriptions en matière de stationnement pour les automobiles

6.1.1 Exigences minimales de stationnement véhicules

Destination	Sous-destination	
Habitation	Logement	Pour les constructions : 2 places par logement Pour les logements aidés : 1 place maximum par logement

ZONE 1AUH

	Hébergement	1 place pour 3 logements
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	2,5 places par tranche de 100 m ² de surface de plancher 1 place pour les constructions comprise entre 50m ² et 99,9m ²
	Restauration	1 place pour 10m ² de salle de réception
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	1,5 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
	Hôtels	0.5 place par chambre
	Cinéma	1 place pour 10 sièges spectateurs
Équipement d'intérêt collectifs et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	Nombre de places correspondant aux besoins des constructions
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacle	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	1 place par 100 m ² surface de plancher affectés à l'activité
	Entrepôt	1 place par 200m ² de surface de plancher d'entrepôt
	Bureau	1 place par 30m ² surface de plancher de bureaux
	Centre des congrès et d'exposition	1 place pour 500m ² de surface de plancher

6.2 Prescriptions en matière de stationnement pour les deux roues non motorisés

6.2.1 Exigences minimales de stationnement deux roues non motorisés

Destination	Sous-destination	
Habitation	Logement	1m ² par tranche de 30m ² de surface de plancher
	Hébergement	1m ² par tranche de 30m ² de surface de plancher
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	1m ² par tranche de 100m ² de surface commerciale
	Restauration	1m ² par tranche de 100m ² de surface de réception
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	1m ² par tranche de 100m ² de surface de plancher
	Hôtels	1m ² par tranche de 20 chambres
	Cinéma	1m ² par tranche de 10 sièges spectateurs
Équipement d'intérêt collectifs et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	Nombre de places correspondant aux besoins des constructions
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	Nombre de places correspondant aux besoins des constructions

ZONE 1AUH

	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	<ul style="list-style-type: none"> • École élémentaire : 5m² par classe • Enseignement secondaire : 10m² par classe • Enseignement supérieur, université : 7m² pour 100m² de surface de plancher
	Salles d'art et de spectacle	1m ² par tranche de 10 sièges spectateurs
	Équipements sportifs	Nombre de places correspondant aux besoins des constructions
	Autres équipements recevant du public	Nombre de places correspondant aux besoins des constructions
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	1m ² par tranche de 200m ² de surface de plancher
	Entrepôt	1m ² par tranche de 200m ² de surface de plancher
	Bureau	1m ² par tranche de 50m ² de surface de plancher
	Centre des congrès et d'exposition	20 places minimum

Règlement de la zone 1AUX

Le présent titre s'applique à la zone à urbaniser 1AUX du PLU.

La zone 1AUX correspond au secteur de projets au Sud d'Écos à vocation économique, à proximité des centralités structurantes pour la commune de Vexin-sur-Epte.

Les dispositions règlementaires applicables à la zone 1AUX comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre 1 « dispositions générales »)
- Les dispositions règlementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques et notamment (sans que cela ne constitue une liste exhaustive) :
 - o Les dispositions relatives au patrimoine bâti identifié ;
 - o Les dispositions relatives aux arbres remarquables identifiés ;
 - o Les dispositions relatives aux alignements végétaux identifiés ;
 - o Les dispositions relatives aux jardins et parcs identifiés ;
 - o Les dispositions relatives aux linéaires commerciaux identifiés ;
 - o Les dispositions relatives aux axes de ruissellement.
- Les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) devant être respectées dans un lien de compatibilité.
- Les dispositions relatives au périmètre délimité des abords de Monument historiques.

Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1AUX 1 : Interdiction et limitation d'usages et affections des sols et natures d'activité

Tableau de synthèse :

X = autorisé sans condition / X = autorisé sous condition(s) / X = interdit

Destination	Sous-destination	Autorisée	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement	X	
		Condition(s) : d'être destiné à la présence permanente de personnes nécessaire au fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des activités autorisées dans la zone.	
	Hébergement		X
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X	
		Condition(s) : d'être destiné à la présentation et vente de bien produit directement sur place, dans le prolongement d'une activité économique existante.	
	Restauration		X
	Commerce de gros	X	
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hôtels		X
	Autres hébergements touristiques		X
	Cinéma		X
Équipement d'intérêt collectif et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		X
	Salles d'art et de spectacle		X
	Équipements sportifs		X
	Autres équipements recevant du public		X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	
	Entrepôt	X	
	Bureau	X	
	Centre des congrès et d'exposition		X

ZONE 1AUX

Affectations des sols	Affouillements / exhaussements	X	
		Condition(s) : d'être lié et nécessaire à l'implantation d'une construction autorisée dans la zone.	
	Remblai des mares / étangs		X
	Dépôts à ciel ouvert non liés à une activité commerciale	X	
		Condition(s) : de faire l'objet d'un aménagement paysager afin de ne pas rendre le dépôt visible depuis l'espace public.	
	Garage collectif de caravanes / résidence mobile	X	
Stationnement de caravanes isolé		X	

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

En zone 1AUX sont interdits :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les constructions à usage d'hébergement ;
- les constructions à usage d'hôtels et autres hébergements touristiques, ou de cinéma ;
- les constructions à usage d'établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale, de salles d'art et de spectacle, d'équipements sportifs, ou d'autres équipements recevant du public ;
- les constructions à usage de centre des congrès et d'exposition ;
- les garages mitoyens de véhicules légers de trois unités ou plus sur une parcelle n'accueillant pas la résidence principale de l'utilisateur sauf dans le cas d'une opération d'ensemble d'habitat collectif ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves (inertes et inaptes à la circulation) non liés à une activité existante.
- l'ouverture de terrains de camping et de caravaning, ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.

1.3 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à destination d'habitation aux conditions cumulatives suivantes :
 - o d'être destinées à un logement de fonction dû à la présence permanente de personnes nécessaires au fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des activités autorisées dans la zone ;
 - o d'être insérées dans le bâtiment d'activité ;
 - o et d'être d'une surface limitée à 100m² de surface de plancher
- Les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail à condition d'être destinées à la présentation et vente de bien produit directement sur place, dans le prolongement d'une activité économique existante.
- Les installations classées soumises à déclaration ou autorisation à condition sauf celles classées type SEVESO.
- Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.
- Les aires de stationnement ouvertes au public dans la mesure d'un traitement paysager et d'une bonne intégration au paysage urbain.

ZONE 1AUX

Article 1AUX 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

2.1 Mixité sociale

Cf. pièce 3.OAP du PLU.

Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 1AUX 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 L'emprise au sol des constructions

3.1.1 Règle générale

- En secteur 1AUX, l'emprise au sol est limitée à 70% de la surface du terrain.

3.1.2 Règles particulières :

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- La reconstruction à l'identique d'un (ou de) bâtiment(s) ne respectant pas la règle ci-dessus est autorisée.

3.2 Hauteur maximale des constructions

3.2.1 Règles générales

- Dans le secteur 1AUX, la hauteur maximum des constructions mesurée par façade ou par plan de façade, à partir du terrain naturel ne peut excéder 16 m à l'attique ou au faitage.

3.2.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Des dépassements ponctuels peuvent être autorisés pour les éléments techniques, à condition de ne pas être visibles depuis le domaine public.
- Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions fixées au 3.2.2, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout du toit ou à l'attique de la construction après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout du toit ou à l'attique de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement.
- Lorsque qu'il existe sur la limite séparative une construction présentant une hauteur supérieure à la hauteur maximale fixée au 3.2.2, la nouvelle construction peut s'adosser à la construction préexistante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur ni en profondeur.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Règle générale

- Par rapport aux voies et emprises publiques, les constructions et extensions de bâtiment devront être implantées :
 - o soit à l'alignement ;
 - o soit avec un recul de 4 mètres minimum de l'alignement dans la limite de 40 mètres maximum.
- Un retrait plus important pourra être demandé aux constructions à destination d'entrepôt, notamment de logistique.

ZONE 1AUX

- Sont autorisés en surplomb de l'alignement à l'emprise publique les éléments suivants :
 - o Les parties de construction constituant des modénatures ou éléments de façades* de moins de 50 cm, les isolations thermiques des murs de façades* pour les bâtiments* existants réhabilités ;
 - o Les débords* de toiture par rapport à la façade jusqu'à 80 cm ;
 - o Pour les commerces, les débords de toiture et de façade* pourront être autorisés jusqu'à 2 mètres maximum en surplomb du domaine public. La hauteur du débord devra être alignée au plancher haut de la construction sur laquelle elle s'adosse. Cette disposition s'applique uniquement pour les locaux situés en rez-de-chaussée, au droit du local concerné.

3.3.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux locaux de stationnement vélos et aux locaux destinés au rangement de vélos ou au stockage des déchets ménagers.
- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les dispositions figurant au 3.3.1, son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement ou sans réduire le retrait de l'existant sont admises.
- Les règles de cet article concernant la zone et les secteurs ne s'appliquent pas :
 - o aux éléments portant le sigle ou la raison sociale de l'activité ;
 - o aux ouvrages enterrés : garages, rampes d'accès, caves, etc... à condition d'une bonne intégration paysagère ;
 - o aux locaux destinés au rangement de vélos ou au stockage des déchets ménagers, à condition d'une bonne intégration paysagère ;
 - o aux aires de stationnements, auvents, saillies en façades sur voie et emprise publique.

3.3.3. Pour les terrains situés (contigus) entre deux voies

- Les règles précédentes doivent s'appliquer par rapport à l'ensemble des voies.

3.3.4. Pour les terrains situés à l'angle de deux voies

- Les règles précédentes doivent s'appliquer par rapport à l'ensemble des voies.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Règle générale

- Les constructions devront être édifiées en respectant un retrait minimal de 4m depuis les limites séparatives. Ce retrait est porté à 5m minimum lorsque la limite séparative est commune (en plus d'un point) à une autre zone que la zone 1AUX.

3.4.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition d'une bonne intégration paysagère au tissu urbain environnant.
- Les prescriptions de l'article 1AUX 3.4.1 ne s'appliquent pas :
 - o aux locaux vélos, aux locaux techniques ou de stockage des ordures ménagères qui pourront s'implanter à 1 mètre minimum des limites séparatives ;
 - o Aux abris de jardins de moins de 15m² d'emprise au sol.

3.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

3.5.1 Règles générales

- Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 4 mètres.
- Sauf disposition contraire ou particulière, ce retrait ne s'applique qu'aux façades des constructions prises dans le plan vertical de leur nu.

3.5.2 Règles particulières

- Les règles de cet article concernant la zone et les secteurs ne s'appliquent pas :
 - o aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
 - o aux annexes qui doivent respecter par rapport à l'autre construction une distance au moins égale à la hauteur de la façade de l'annexe
 - o aux balcons, vérandas, auvents, saillies en façades
 - o aux travaux (réhabilitation, modifications, transformations ou extensions) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants.

Article 1AUX 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Dispositions générales

- 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.
- Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition ou de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension modérées de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.
- Les autres constructions doivent être conformes aux prescriptions présentées ci-dessous. Toutefois, de la même manière, en cas d'extension modérée ou de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions peuvent être retenues si elles permettent une meilleure intégration au bâti existant, aux constructions ou avoisinantes et aux paysages naturels et urbains.
- Les constructions ou les installations à édifier ou à modifier, qui par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages sont interdites.
- Les volumes des constructions doivent être simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain existant et présenter des éléments nécessaires et indispensables à l'unité et à l'intégration dans ce tissu.
- Les bâtiments annexes, les extensions doivent être construits avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.
- Les abris de jardin devront être en bois ou similaire et de coloris foncés.

ZONE 1AUX

- La transformation des balcons et terrasses situés en étages et donnant sur des voies et emprises publiques, en loggias ou vérandas par fermeture en parois opaques ou transparentes est interdite. L'unité de façade doit être conservée.

4.2 Les toitures

4.2.1 Règles générales

- Elles devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les éléments techniques situés sur les toitures devront par un traitement spécifique faire partie intégrante de l'architecture du bâtiment.
- En cas d'extension accolée au bâtiment existant, la pente des toitures devra s'harmoniser avec les pentes existantes ;
- Les installations pour l'exploitation de l'énergie solaire devront s'intégrer au mieux à la construction et être si possible sans débords par rapport aux pans de toiture.

4.2.2. Dispositions particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations dédiées à de l'activité économique (artisanale ou industrielle) concernant les pans et pentes de toiture. La couverture doit être de teinte de l'ardoise naturelle ou de la petite tuile plate traditionnelle, d'aspect mat, et être en harmonie avec les constructions environnantes.
- Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures vitrées et / ou monopentes sont autorisées. Les toitures des vérandas seront exclusivement constituées de produits verriers ou de synthèse transparents ou translucides, montées sur une structure de même matériau que leur façade.
- Dans le cas d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les règles ci-dessus, les nouvelles toitures pourront être édifiées dans le prolongement des toitures existantes à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

4.3 Les façades

4.3.1 Règles générales

- Les matériaux et les couleurs doivent être en harmonie avec les lieux avoisinants.
- Il est notamment interdit de laisser en l'état tout matériau destiné à être recouvert par un parement quelconque (enduit, peinture, etc...).
- Toutes les façades seront traitées en un nombre limité de matériaux et de couleur. L'utilisation du blanc pur (RAL 9010) comme couleur principale du parement est interdite.

4.3.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

4.4 Les clôtures et les portails

4.4.1 Dispositions générales

- Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.
- Les murs en pierre existants doivent être conservés si leur état le permet. Leur démolition ponctuelle est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un accès.
- Lorsque le terrain est en pente, la clôture sera implantée en palier régulier permettant de préserver la hauteur moyenne. Chaque palier sera délimité par un pilier.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, ...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc...) est interdit.

4.4.2 En bordure des voies (ouvertes à la circulation automobile)

- Les clôtures en bordure de voie devront avoir une hauteur de 1,80m maximum. A titre exceptionnel, une hauteur plus importante pourra être autorisée autour des sites disposant d'un arrêté spécifique en raison de la nature de leur activité.
- Clôture, portail et portillon devront être en harmonie tant sur les matériaux que les coloris.

4.4.3 En limites séparatives

- Les clôtures sur les limites séparatives ne devront pas dépasser 2m. A titre exceptionnel, une hauteur plus importante pourra être autorisée autour des sites disposant d'un arrêté spécifique en raison de la nature de leur activité.
- Elles seront constituées de grillages rigides (treillis soudés) implantés directement dans le sol, et de couleur foncée doublées de haies bocagères
- Clôture, portail et portillon devront être en harmonie tant sur les matériaux que les coloris.

4.4.4 Portails et portillons

- Les portails et portillons d'accès seront de forme simple, sans excès de surcharges décoratives.
- Ils sont limités à une hauteur de 2 mètres. Cette disposition ne prend pas en compte les poteaux attenants aux portails, limités à une hauteur de 2,20 mètres.
- La largeur maximale des portails est fixée à 8 mètres.
- La largeur maximale des portillons est fixée à 1 mètre.
- Si les conditions de sécurité l'exigent, un retrait minimal de 5 mètres des portails sera demandé par rapport à l'alignement de façon à permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie ou emprise publique.
- Il sera privilégié les teintes sombres ou en harmonie avec les autres éléments tels les menuiseries. Les barreaudages seront verticaux.

4.4.5 Dispositions particulières

- Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des équipements d'intérêt collectif et les services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.
- Les règles sur les clôtures concernant la zone ne s'appliquent pas aux extensions de bâtiments existants à vocation d'activités industrielles, artisanales ou d'entrepôt, lorsque le bâtiment est implanté dans la zone proprement dite ou lorsqu'il s'agit d'une extension d'un bâtiment implanté dans une zone mitoyenne. Dans ce cas la clôture existante pourra être maintenue et poursuivie pour assurer une continuité et une homogénéité paysagère, quelque soit la forme, la hauteur, les matériaux, la couleur.

Article 1AUX 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords

5.1 Traitement des espaces libres

- Les constructions seront implantées de manière à s'adapter au mieux au terrain naturel, afin de minimiser les remblais ou déblais. Il conviendra, le cas échéant, de donner un aspect naturel, à ceux-ci, lors de leur constitution.
- Les aires de stationnement aériennes de plus de 1000m² doivent s'intégrer à leur environnement par des plantations d'accompagnement dont 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

5.2 Part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

5.2.1 Les espaces libres de toute construction en élévation

- Au moins 15% de la superficie du terrain seront traités en espaces perméables végétalisés et être conçus pour créer un prolongement naturel des espaces verts publics.
- Les toitures végétalisées pourront être comptabilisées comme espace planté. Dans ce cas, les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.
- Les aires de stockage seront masquées à la vue et traitées en continuité et en harmonie avec l'architecture du bâtiment principal et avec le traitement paysager.

5.2.2 Essences végétales

- Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

5.2.3 Règle particulière

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article 1AUX 6 : Stationnement

6.1 Prescriptions en matière de stationnement pour les automobiles

6.1.1 Exigences minimales de stationnement

Destination	Sous-destination	
Habitation	Logement	1 place par logement
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	2,5 places par tranche de 100 m ² de surface de plancher
	Restauration	1 place pour 10m ² de salle de réception
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	1,5 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
	Hôtels	1 place par chambre

ZONE 1AUX

Équipement d'intérêt collectifs et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	Nombre de places correspondant aux besoins des constructions
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacle	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	1 place par 200 m ² surface de plancher affectés à l'activité
	Entrepôt	1 place par 200m ² de surface de plancher d'entrepôt
	Bureau	Si la construction est inférieure ou égale à 100m ² de surface de plancher : 1 place par tranche de 50m ² surface de plancher de bureaux. Si la construction est supérieure à 100m ² de surface de plancher : 2,5 places par tranche de 100m ² surface de plancher de bureaux.

6.2 Prescriptions en matière de stationnement pour les deux roues non motorisés

6.2.1 Exigences minimales de stationnement des deux roues non motorisés

Destination	Sous-destination	
Habitation	Logement	/
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	2 places par tranche de 50 m ² de surface de plancher
	Restauration	1 place pour 100m ² de salle de réception avec un minimum de 10 places
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
	Hôtels	1 place pour 10 chambres
	Cinéma	1 place pour 100 sièges spectateurs
Équipement d'intérêt collectifs et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques	Nombre de places correspondant aux besoins des constructions
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacle	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	1 place par 200 m ² surface de plancher affectés à l'activité
	Entrepôt	1 place par 200m ² de surface de plancher d'entrepôt
	Bureau	1 place par 50m ² surface de plancher de bureaux

Règlement de la zone A

Le présent titre s'applique à la zone agricole A du PLU.

La zone A correspond aux terrains agricoles susceptibles de recevoir de nouvelles constructions liées à l'exercice d'une activité agricole.

Elle comprend 1 secteur de taille et de capacité d'accueil limitées :

- Les secteurs Ax, correspondant à des sites d'activités économiques (artisanales ou industrielles) isolées.

Les dispositions réglementaires applicables à la zone A et ses secteurs comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre 1 « dispositions générales »)
- Les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques et notamment (sans que cela ne constitue une liste exhaustive) :
 - o Les dispositions relatives au patrimoine bâti identifié ;
 - o Les dispositions relatives aux arbres remarquables identifiés ;
 - o Les dispositions relatives aux alignements végétaux identifiés ;
 - o Les dispositions relatives aux jardins et parcs identifiés ;
 - o Les dispositions relatives aux linéaires commerciaux identifiés ;
 - o Les dispositions relatives aux axes de ruissellement.
- Les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) devant être respectées dans un lien de compatibilité.
- Les dispositions relatives au périmètre délimité des abords de Monument historiques.

Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article A 1 : Interdiction et limitation d'usages et affections des sols et natures d'activité

Tableau de synthèse :

X = autorisé sans condition / X = autorisé sous condition(s) / X = interdit

Destination	Sous-destination	A		Ax	
		Autorisée	Interdite	Autorisée	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		X	
	Exploitation forestière		X		X
Habitation	Logement	X		X	
		Condition(s) : d'être destiné à la présence permanente de personnes nécessaire au fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des activités autorisées dans la zone.		Condition(s) : d'être destiné à la présence permanente de personnes nécessaire au fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des activités autorisées dans la zone.	
	Hébergement		X		X
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X		X	
		Condition(s) : d'être destiné à la présentation et vente de bien produit directement par l'exploitant et d'être situé sur un site ou siège d'exploitation existant.		Condition(s) : L'opération projetée doit être complémentaire ou liée à l'activité existante (elle ne consiste pas en l'installation d'une nouvelle activité distincte de l'activité existante) et la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.	
	Restauration		X		X
	Commerce de gros		X		X
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		X		X
	Hôtels		X		X
	Autres hébergements touristiques		X		X
	Cinéma		X		X
Équipement d'intérêt collectif et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques		X		X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques	X		X	
	Établissement d'enseignement,		X		X

ZONE A

	de santé et d'action sociale				
	Salles d'art et de spectacle		X		X
	Équipements sportifs		X		X
	Autres équipements recevant du public		X		X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X	X	
		Condition(s) : L'opération projetée doit être complémentaire ou liée à l'activité existante (elle ne consiste pas en l'installation d'une nouvelle activité distincte de l'activité existante) et la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.			
	Entrepôt		X	X	
		Condition(s) : L'opération projetée doit être complémentaire ou liée à l'activité existante (elle ne consiste pas en l'installation d'une nouvelle activité distincte de l'activité existante) et la desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.			
	Bureau		X		X
	Centre des congrès et d'exposition		X		X

Affectations des sols	Affouillements / exhaussements	X		X	
		Condition(s) : d'être lié et nécessaire à l'implantation d'une construction autorisée dans la zone.		Condition(s) : d'être lié et nécessaire à l'implantation d'une construction autorisée dans la zone.	
	Remblai des mares / étangs		X		X
	Dépôts à ciel ouvert non liés à une activité économique		X		X
		Condition(s) : de faire l'objet d'un aménagement paysager afin de ne pas rendre le dépôt visible depuis l'espace public.		Condition(s) : de faire l'objet d'un aménagement paysager afin de ne pas rendre le dépôt visible depuis l'espace public.	
	Garage collectif de caravanes / résidence mobile	X		X	
Stationnement de caravanes isolé	X		X		

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Tous les usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations non mentionnés à l'article 1.2 sont interdits.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

1.2.1 Dans la zone A et ses secteurs Ax

Sont admises, dans l'ensemble de la zone A sous conditions :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole, au stockage et à l'entretien de matériel agricole des exploitants et de coopérative d'utilisation de matériel agricole.
- Les constructions, installations et aménagements permettant la transformation, le conditionnement et la vente des produits agricoles, à condition :
 - o que cette activité soit dans le prolongement de l'acte de production ou qu'elle ait pour support l'exploitation,
 - o et qu'elle n'est pas incompatible avec l'exercice de l'activité agricole,
 - o et de respecter un retrait minimal de 50 mètres par rapport aux habitations avoisinantes (poussé à 100m dans le cas silos).
- Les constructions à destination de logement aux conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'elles soient justifiées par la surveillance et la présence permanente au regard de la nature de l'activité agricole ,
 - o qu'il soit édifié un seul logement de fonction par site d'exploitation agricole,
 - o et qu'elles soient localisées sur le site d'exploitation à moins de 100 mètres des installations nécessitant une surveillance. Un retrait plus important dans la limite de 150m pourra être accordé en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :
 - o aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - o ou à des aménagements paysagers,
 - o ou à des aménagements hydrauliques,
 - o ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - o ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
 - o ou à l'exploitation des énergies renouvelables.
- Les accès et stationnement associés aux équipements ouverts au public ou aux espaces naturels, à condition qu'ils soient compatibles avec la proximité de constructions destinées à l'exploitation agricole.
- Les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- La surélévation des habitations existantes à la date d'approbation du PLU est autorisée dans la limite des hauteurs réglementées au paragraphe 3.2 et que l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire.
- L'extension latérale des constructions à destination d'habitation existantes aux conditions cumulatives suivantes :
 - o que l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire,
 - o que la hauteur de l'extension doit être d'une hauteur inférieure ou égale à la hauteur de la construction d'habitation existante,

ZONE A

- que l'extension soit limitée à 50% de l'emprise au sol de la construction principale à la date d'approbation du PLU dans la limite de 45m² maximum.
- Les annexes aux constructions à destination d'habitation existantes aux conditions cumulées suivantes :
 - d'avoir une emprise au sol cumulée de 40m² maximum (la taille des piscines non couvertes n'est pas réglementée) ;
 - dans une limite de 2 annexes par unité foncière, hors piscine non couverte ;
 - de présenter une hauteur inférieure à 8 mètres au faitage ou à l'attique ;
 - correspondre à un niveau rez-de-chaussée + comble maximum ;
 - d'être implantées à moins de 30 mètres de la construction d'habitation existante à laquelle elle se rattache ;
 - de faire l'objet d'une intégration paysagère.
- La construction d'un seul abri de jardin par terrain d'une surface de plancher limitée à 15m².
- La création d'un local technique associé au fonctionnement d'une piscine limité à une surface de plancher de 10m².
- Le changement de destination des constructions existantes à condition :
 - qu'il porte sur un bâtiment identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme,
 - et qu'il ne compromette pas l'activité agricole et le développement futur des sites de production existants,
 - et qu'il ne compromette pas la qualité des sites et des paysages,
 - et qu'il se fasse au bénéfice des destinations et sous-destinations suivantes : habitation, artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, équipements d'intérêt collectif et services publics, bureau, ou entrepôt.
 - et que les constructions faisant l'objet du changement de destination soient desservies par les réseaux d'eau et d'électricité et par un accès carrossable de 3,50 mètres de large minimum.

1.2.2 Dans les secteurs Ax

En plus des destinations autorisées dans la zone A, sont autorisés sous conditions :

- les nouvelles constructions ayant les vocations « artisanat et commerce de détail », « industrie » et « entrepôt » si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :
 - L'opération projetée doit être complémentaire ou liée à l'activité existante (elle ne consiste pas en l'installation d'une nouvelle activité distinctes de l'activité existante) ;
 - La desserte existante par les réseaux est satisfaisante et le permet.
- les dépôts de matériaux liés à une destination, sous-destination ou type d'activités autorisé dans le secteur à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour éviter les nuisances éventuelles.

Article A 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

- Non réglementé

Chapitre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article A 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 L'emprise au sol des constructions

- Dans la zone A, l'emprise au sol est non réglementée.
- Dans le secteur AX, l'emprise au sol des nouvelles constructions, hors construction à destination d'activité agricole, est limitée à une surface cumulée de 1500m².

3.2 Hauteur maximale des constructions

3.2.1 Règles générales

- La hauteur maximum des constructions à destination d'exploitation agricole, artisanat, industrie ou entrepôt est limitée à 15 mètres au point le plus haut (au faitage ou à l'attique).
- La hauteur maximum des constructions autres constructions principales, mesurée à partir du terrain naturel en milieu du plan de façade, et ne peut excéder R+C avec :
 - o 8 mètres au faitage en cas de toiture à pentes ; le nombre de niveaux ne doit pas excéder un rez-de-chaussée + des combles aménageables.
 - o 8 mètres à l'attique en cas de toiture plate ; le nombre de niveaux ne doit pas excéder un rez-de-chaussée + un étage.
- La hauteur maximale des extensions de la construction principale (hors véranda) doit être inférieure ou égale à la hauteur de la construction principale à laquelle elles se rattachent.
- La hauteur maximale des annexes à la construction principale (hors véranda) doit être inférieure ou égale à la hauteur de la construction principale à laquelle elles se rattachent sans pouvoir être supérieure à 3 mètres au faitage ou à l'attique. Le nombre de niveaux ne doit pas excéder un rez-de-chaussée + des combles aménageables (en cas de toiture à pentes).
- Les abris de jardins sont limités à 3 mètres de hauteur.
- Les vérandas sont limitées à 3,5 mètres de hauteur au point le plus haut (faitage ou attique).

3.2.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les dispositions figurant au 3.2.2 ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles et aux services publics lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.
- Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions fixées au 3.2.2, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout du toit ou à l'attique de la construction après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout du toit ou à l'attique de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Règle générale

- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques devra respecter un retrait minimal de 5 mètres.

3.3.2 Règles particulières

ZONE A

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement implantée dans la marge de recul, sa surélévation dans le prolongement de l'existant ou sans diminution du retrait est admise.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Règle générale

- L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives devra se faire à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 3 mètres.

3.4.3 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- En complément des dispositions figurant au 3.4.1, s'il existe une construction sur le terrain, le long de la limite séparative, la nouvelle construction peut s'adosser à la construction préexistante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur ni en longueur.
- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement implantée dans la marge de recul, sa surélévation dans le prolongement de l'existant ou sans diminution du retrait est admise.
- Les dispositions du 3.4.1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement. Les travaux d'isolation sur une construction existante sont autorisés au sein des limites de l'unité foncière, sans piètement sur le domaine public.
- Les piscines non couvertes – exemptées de permis de construire au titre des articles R.421-2 et R.421-9 du Code de l'Urbanisme – doivent respecter une marge de reculement telle que leur bassin soit situé à une distance au moins égale à 2 mètres de la limite séparative.

3.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

3.5.1 Règle générale

- La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée.
- Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance en tout point séparant les façades doit être au moins égale à 5 mètres. Cette distance peut être réduite à un minimum de 3 mètres si les parties de construction qui ne comportent pas de baies.

3.5.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règle :
 - o Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
 - o Pour les travaux (réhabilitation, modifications, transformation) réalisés sur les façades de constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation évoquées ci-dessus) à condition qu'elles ne compromettent pas notablement l'éclairage et l'ensoleillement des pièces principales des bâtiments existants.
- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les règles d'implantation évoquées ci-dessus, son extension dans le prolongement de l'existant ou sans réduire le retrait est admise.
- Par exception à l'article précédent, la distance minimale entre une construction et une piscine non couverte doit être au moins égale à 2 mètres.

Article A 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Dispositions générales

- 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.
- Les volumes des constructions doivent être simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain existant et présenter des éléments nécessaires et indispensables à l'unité et à l'intégration dans ce tissu.

4.2 Les toitures

4.2.1 Règles générales

La forme

Pour les constructions à destination d'exploitation agricole :

- Les toitures des constructions et installations dédiées à l'exploitation agricole doivent comporter une pente d'à minima 15 degrés.
- La couverture doit être de teinte de l'ardoise naturelle ou de la tuile plate traditionnelle, d'aspect mat, et être en harmonie avec les constructions environnantes.

Pour les autres constructions :

- Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.
- En cas de toiture à pans, la pente doit être, à l'exception des ouvrages décoratifs de faible importance, comprise entre 30° et 45° sur l'horizontale. Toutefois, elle pourra être :
 - o pour les constructions contiguës à un immeuble existant, de même pente que la toiture de cet immeuble ;
 - o supérieure à 10° pour les vérandas ;
 - o supérieure à 20° pour les bâtiments d'une hauteur maximale inférieure à 3,50 m, ou d'une largeur supérieure à 12 m.
- Des pentes plus faibles, sont autorisées pour certaines parties de toitures telles qu'auvent, appentis, carport, abri de jardin, etc. ou dans le cas de l'extension d'un bâtiment.
- Les toitures des extensions et annexes à l'habitation peuvent être de pente plus faible, à un seul pan ou en toiture terrasse, à condition de faire l'objet d'un traitement (volume, aspect, matériaux, couleurs) qui garantit une bonne insertion avec la construction principale et dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés.

L'aspect

- L'emploi de matériaux de qualité et naturels devra être privilégié.
- Les toitures à pentes seront recouvertes de :
 - o Tuiles plates en terre cuite ou similaire d'aspect tuile vieillie ;
 - o Ou d'ardoise ou similaire d'aspect ;
 - o Ou de zinc en cas d'architecture contemporaine à condition d'une bonne insertion dans le paysage
- Les bacs d'acier ou les bardeaux d'étanchéité seront dans les gammes de ton des matériaux autorisés (gris ardoise, brun ou brun rouge).

ZONE A

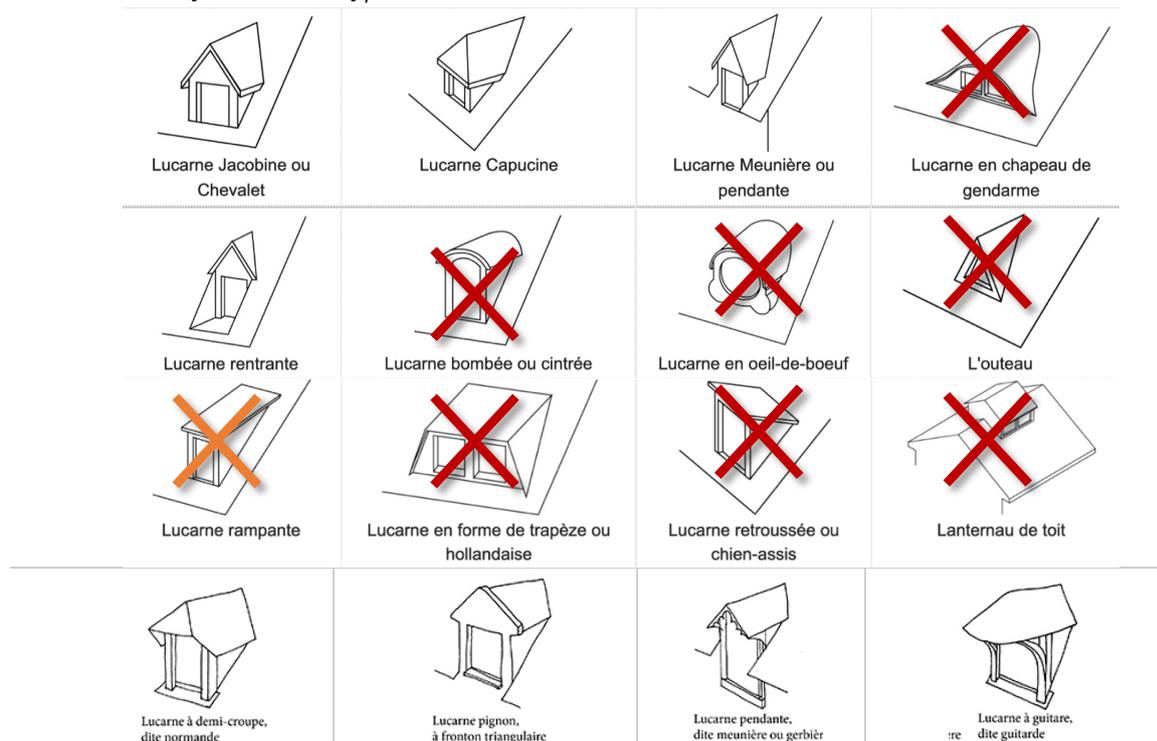
Sont interdits :

- L'emploi de plaques en fibres ciment non teintées dans la masse ;
- L'emploi de la tôle ondulée (acier ou PVC) sur les habitations et leurs annexes de plus de 15m².
- L'emploi du bardeaux bitumeux sur les extensions et les constructions de plus de 15 m².

4.2.2. Les ouvertures de toiture

- Les ouvertures doivent respecter l'ordonnance de la façade de la construction.
- En dehors des constructions et installation à destination d'exploitation agricole, un seul rang de châssis de toit est autorisé sur la hauteur de la toiture. Ces châssis doivent être encastrés dans le même plan que la toiture.
- Les châssis de toit devront être :
 - o plus hauts que larges,
 - o contenus dans le plan du pan de toiture et leur emprise ne peut excéder le tiers de la largeur de ce pan de toiture au droit de la base du châssis,
 - o à au moins 1m de mur pignon le plus proche,
 - o ne former qu'une seule rangée sur le versant de la façade vue depuis le domaine public.
- les lucarnes rampantes ne sont autorisées que pour les constructions où ce type de lucarne existe déjà.
- Sont interdits :
 - o Les lucarnes en chapeau de gendarme, bombées, en œil de bœuf, outeau, en trapèze, chiens assis ou en lanterneau.

Illustration de synthèse des types de lucarnes autorisés :



4.2.3. Les toitures de vérandas

- La toiture devra être portée par une structure en bois, métal ou PVC, identique :
 - o soit à la construction existante,
 - o soit aux profils de la façade de la véranda.

ZONE A

4.2.4. Dispositions particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures vitrées et / ou monopentes sont autorisées. Les toitures des vérandas seront exclusivement constituées de produits verriers ou de synthèse transparents ou translucides, montées sur une structure de même matériau que leur façade.
- Dans le cas d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les règles ci-dessus, les nouvelles toitures pourront être édifiées dans le prolongement des toitures existantes à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

4.3 Les façades

4.3.1 Règles générales

- Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, ...).
- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.
- Les matériaux et les couleurs doivent être en harmonie avec les lieux avoisinants et notamment pour respecter l'ordonnance architecturale du quartier et du milieu bâti qui présente une unité.
- Les enduits seront de teintes en harmonie avec celle des bâtiments anciens (gamme de gris, sable, ocre, rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux). La palette de couleurs préconisée est celle figurant en annexe.
- Les teintes vives, ainsi que le "blanc pur" sont interdits.
- Les enduits auront une finition grattée ou écrasée, les enduits talochés et projetés sont interdits.
- Les joints de maçonnerie en pierre de taille ou en moellon seront de même teinte que le matériau principal.
- Les pignons aveugles doivent faire l'objet d'un traitement de modénature (corniches, bandeaux etc...) et/ou d'enduits.

4.3.2 Les ouvertures en façade

- Toute modification d'ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, devra respecter l'ordonnancement des façades et l'équilibre structurel de celle-ci.
- Toute variation de forme ou dimension, dans un bâtiment existant, devra donc participer à un projet architectural proposant un nouvel ordonnancement, également cohérent. Le cas échéant, les ouvertures existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d'origine.
- Les menuiseries seront colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenus et choisis dans le nuancier (cf. annexe de ce règlement). En cas d'extension, rénovation et annexes, la même couleur de menuiserie que le bâtiment existant pourra être utilisée.
- Les caissons de volets roulants ne doivent pas être posés en façade.

ZONE A



- La teinte des volets roulants devra s'intégrer qualitativement à la façade (menuiserie, enduit ou autre)
- Les garde-corps des fenêtres et portes fenêtres doivent être simples. Les gardes corps présentant l'aspect de la tôle perforée doivent présenter un taux de transparence d'au moins 50%.
- Les balcons sont autorisés à condition que leur profondeur n'excède pas 60 cm.

4.3.3 Les vérandas

- Cf. annexe 1 du règlement - glossaire

4.3.4 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

4.4 Les clôtures et les portails

4.4.1 Dispositions générales

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux clôtures nécessaires à l'activité agricole.

- Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.
- Les murs en pierre existants doivent être conservés si leur état le permet. Leur démolition ponctuelle est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un accès.
- Lorsque le terrain est en pente, la clôture sera implantée en palier régulier permettant de préserver la hauteur moyenne de 2,00 m. chaque palier sera délimité par un pilier (voir après). La finition des enduits sera talochée, feutrée, lissée.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, ...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc...) est interdit.

4.4.2 En bordure des voies (ouvertes à la circulation automobile)

- La hauteur maximale des clôtures et portails est limitée à 2 mètres. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure, à condition de respecter l'aspect de ce mur existant.
- Dans le cas d'une clôture mixte, composée d'une clôture pleine (mur bahut) et d'une clôture ajourée (barreaudage ajouré ou lisse), la hauteur de la clôture pleine est limitée à 1,00 mètre pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres.
- Les portails et portillons d'accès seront de forme simple, sans excès de surcharges décoratives.
- Il pourra être exigé pour les portails un retrait de 5 m par rapport à l'alignement de façon à permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie ou emprise publique

ZONE A

- Sont interdites les utilisations :
 - o de toile tissée ou déroulée ;
 - o de plaques béton sur une hauteur supérieure à 0,20 mètre.
 - o de matériaux de récupération (tôle ondulée, palette, ...).

4.4.3 En limites séparatives

- La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres ; toutefois, sur une profondeur de 5 mètres à compter de l'alignement des voies, cette hauteur n'excèdera pas la hauteur de la clôture en bordure de voie réglementée ci-dessus.
- La clôture doit être constituée de grillages plastifiés, de barreaudage, de claustra bois et/ou de haies vives afin de permettre le passage de la petite faune.
- Les clôtures en mur maçonné ne sont autorisées que dans le prolongement d'un mur existant.

4.4.4 Portails et portillons

- Les portails et portillons d'accès seront de forme simple, sans excès de surcharges décoratives.
- Ils sont limités à une hauteur de 2 mètres. Cette disposition ne prend pas en compte les poteaux attenants aux portails, limités à une hauteur de 2,20 mètres.
- La largeur des portails est fixée à 3 mètres minimum et 4 mètres maximum.
- La largeur des portillons est fixée à 1 mètre.
- Si les conditions de sécurité l'exigent, un retrait minimal de 5 mètres des portails sera demandé par rapport à l'alignement de façon à permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie ou emprise publique.
- Il sera privilégié les teintes sombres ou en harmonie avec les autres éléments tels les menuiseries. Les barreaudages seront verticaux.

4.4.5 Dispositions particulières

- Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par une exploitation agricole ou équipements d'intérêt collectif et les services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

Article A 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords

- Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.
- Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.
- Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

Article A 6 : Stationnement

- Non réglementé

Règlement de la zone N

Le présent titre s'applique à la zone naturelle N du PLU.

La zone N correspond aux terrains préserver en raison de sensibilités écologiques, environnementales, paysagères, de risque naturel ou de développement forestier.

Elle comprend 2 secteurs de tailles et de capacité d'accueil limitées :

- Les secteurs Ne, correspondant au site comprenant ou dédié à un équipement public et sportif de plein air ;
- Les secteurs Nt, correspondant aux domaines comprenant ou dédié au développement d'une activité touristique.

Les dispositions règlementaires applicables à la zone N comprennent cumulativement :

- Les dispositions écrites précisées ci-après ;
- Les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre 1 « dispositions générales »)
- Les dispositions règlementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques et notamment (sans que cela ne constitue une liste exhaustive) :
 - o Les dispositions relatives au patrimoine bâti identifié ;
 - o Les dispositions relatives aux arbres remarquables identifiés ;
 - o Les dispositions relatives aux alignements végétaux identifiés ;
 - o Les dispositions relatives aux jardins et parcs identifiés ;
 - o Les dispositions relatives aux linéaires commerciaux identifiés ;
 - o Les dispositions relatives aux axes de ruissellement.
- Les dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) devant être respectées dans un lien de compatibilité.
- Les dispositions relatives au périmètre délimité des abords de Monument historiques.

Chapitre 1 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article N 1 : Interdiction et limitation d'usages et affectations des sols et natures d'activité

Tableau de synthèse :

X = autorisé sans condition / X = autorisé sous condition(s) / X = interdit

Destinat ion	Sous- destination	N		Ne		Nt	
		Autorisée	Interdite	Autorisé e	Interdite	Autorisé e	Interdite
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X		X		X
	Exploitation forestière	X			X		X
Habitation	Logement		X		X		X
	Hébergement		X		X		X
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail		X		X		X
	Restauration		X		X	X	
	Commerce de gros		X		X		X
	Activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		X		X	X	
	Hôtels		X		X	X	
	Autres hébergements touristiques		X		X	X	
	Cinéma		X		X		X
Équipement d' intérêt collectif et service public	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques		X		X		X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques		X	X		X	
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		X		X		X
	Salles d'art et de spectacle		X			X	
	Équipements sportifs		X	X			
	Autres équipements recevant du public		X		X	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X		X		X
	Entrepôt		X		X		X
	Bureau		X		X		X
	Centre des congrès et d'exposition		X		X		X

Affectations des sols	Affouillements / exhaussements	X		X		X	
	Condition(s) : d'être lié et nécessaire à l'implantation d'une construction autorisée dans la zone.						
	Remblai des mares / étangs		X		X		X
	Dépôts à ciel ouvert non liés à une activité agricole		X		X		X
	Garage collectif de caravanes / résidence mobile	X		X		X	
	Stationnement de caravanes isolé	X		X		X	

1.1 Usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations interdits

Tous les usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations non mentionnés à l'article 1.2 sont interdits.

1.2 Types d'activités, destinations et sous-destinations autorisés sous conditions

1.2.1 Dans l'ensemble de la zone N et ses secteurs

Sont admises sous conditions :

- Les constructions destinées à l'exploitation forestière,
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :
 - o aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - o ou à des aménagements paysagers,
 - o ou à des aménagements hydrauliques,
 - o ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - o ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
 - o ou à l'exploitation des énergies renouvelables.
- Les accès et stationnement associés aux équipements ouverts au public ou aux espaces naturels, à condition qu'ils soient compatibles avec la proximité de constructions destinées à l'exploitation forestière et perméables à l'infiltration des eaux de pluie.
- Les constructions légères liées à la protection et à la découverte de la faune et de la flore, ou liées aux cheminements piétonniers perméables, cyclables et aux sentiers équestres ou de randonnées, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, aux conditions cumulatives suivantes :
 - o qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux ;
 - o que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et leur qualité paysagère ;
 - o que leur nature et leur importance ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;
 - o qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- Les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

ZONE N

- La surélévation des habitations existantes à la date d'approbation du PLU est autorisée dans la limite des hauteurs réglementées au paragraphe 3.2 et que l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire.
- L'extension latérale des constructions à destination d'habitation existantes aux conditions cumulatives suivantes :
 - o que l'opération projetée ne crée pas de logement supplémentaire,
 - o que la hauteur de l'extension doit être d'une hauteur inférieure ou égale à la hauteur de la construction d'habitation existante,
 - o que l'extension soit limitée à 50% de l'emprise au sol de la construction principale à la date d'approbation du PLU dans la limite de 45m² maximum.
- Les annexes aux constructions à destination d'habitation existantes aux conditions cumulées suivantes :
 - o d'avoir une emprise au sol cumulée de 40m² maximum (la taille des piscines non couvertes n'est pas réglementée) ;
 - o dans une limite de 2 annexes par unité foncière, hors piscine non couverte ;
 - o de présenter une hauteur inférieure à 8 mètres au faitage ou à l'attique ;
 - o correspondre à un niveau rez-de-chaussée + comble maximum ;
 - o d'être implantées à moins de 30 mètres de la construction d'habitation existante à laquelle elle se rattache ;
 - o de faire l'objet d'une intégration paysagère.
- La construction d'un seul abri de jardin par terrain d'une surface de plancher limitée à 15m².
- La création d'un local technique associé au fonctionnement d'une piscine limité à une surface de plancher de 10m².
- Le changement de destination des constructions existantes à condition :
 - o qu'il porte sur un bâtiment identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme,
 - o et qu'il ne compromette pas l'activité agricole et le développement futur des sites de production existants,
 - o et qu'il ne compromette pas la qualité des sites et des paysages,
 - o et qu'il se fasse au bénéfice des destinations et sous-destinations suivantes : habitation, artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, équipements d'intérêt collectif et services publics, bureau, ou entrepôt.
 - o et que les constructions faisant l'objet du changement de destination soient desservies par les réseaux d'eau et d'électricité et par un accès carrossable de 3,50 mètres de large minimum.

1.2.2 Dans les secteurs Ne

En plus des destinations autorisées dans la zone N, sont autorisés sous conditions :

- les constructions à usage d'équipements sportifs à condition d'être limitée à une surface cumulée de 500m².
- les installations légères participant à l'errance et la sociabilisation sur le site (table de pique-nique, bancs...) ou à la pratique de loisirs (parcours sportifs, ...).

1.2.3 Dans les secteurs Nt

En plus des destinations autorisées dans la zone N, sont autorisés sous conditions :

- les constructions à usage d'équipements sportifs à condition d'être limitée à une surface cumulée de 500m².

ZONE N

- les constructions à usage d'autres hébergements touristiques à condition d'être des hébergements légers de loisirs, dans la limite de 20 hébergements .
- les constructions et installations à destination d'activité de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition qu'il s'agisse d'une salle de réception limité une emprise au sol de 200m2.
- le changement de destination des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU en une destination d'activité de service recevant du public, hôtel, autres hébergement touristique, restauration, salle d'art et de spectacle, autre équipement recevant du public.
- les installations légères participant à la valorisation du site (table d'information, belvédère, ...) ou à la pratique de loisirs (bancs, parcours sportifs, ...).

Article N 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

- Non règlementé

Chapitre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article N 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1 L'emprise au sol des constructions

3.1.1 Dans la zone et les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées

- N : non règlementée.
- Ne : l'emprise au sol cumulée des constructions et installations est limitée à 50m².
- Nt : l'emprise au sol cumulée des constructions et installations est limitée à 10% de la surface du secteur.

3.1.2 Dispositions particulières

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ne sont pas soumis aux dispositions de l'article.

3.2 Hauteur maximale des constructions

3.2.1 Règles générales

- La hauteur maximum des constructions, mesurée à partir du terrain naturel en milieu, de façade ou milieu du plan de façade, et ne peut excéder R+C avec :
 - o 8 mètres au faitage en cas de toiture à pentes ; le nombre de niveaux ne doit pas excéder un rez-de-chaussée + des combles aménageables.
 - o 8 mètres à l'attique en cas de toiture plate ; le nombre de niveaux ne doit pas excéder un rez-de-chaussée + un étage.
- La hauteur maximale des extensions de la construction principale (hors véranda) doit être inférieure ou égale à la hauteur de la construction principale à laquelle elles se rattachent.
- La hauteur maximale des annexes à la construction principale (hors véranda) doit être inférieure ou égale à la hauteur de la construction principale à laquelle elles se rattachent sans pouvoir être supérieure à 3 mètres au faitage ou à l'attique. Le nombre de niveaux ne doit pas excéder un rez-de-chaussée + des combles aménageables (en cas de toiture à pentes).
- Les abris de jardins sont limités à 3 mètres de hauteur.
- Les vérandas sont limitées à 3,5 mètres de hauteur au point le plus haut (faitage ou attique).

3.2.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Les dispositions figurant au 3.2.2 ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.
- Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas les dispositions fixées au 3.2.2, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout du toit ou à l'attique de la construction après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout du toit ou à l'attique de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 Règle générale

- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques devra se faire à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 3 mètres.

3.3.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement implantée dans la marge de recul, sa surélévation dans le prolongement de l'existant est admise dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.4.1 Règle générale

- L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives devra se faire à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 2 mètres.

3.4.2 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- En complément des dispositions figurant au 3.4.1, s'il existe une construction sur le terrain, le long de la limite séparative, la nouvelle construction peut s'adosser à la construction préexistante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur ni en longueur.
- Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement implantée dans la marge de recul, sa surélévation dans le prolongement de l'existant est admise dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement.
- Les dispositions du 3.4.1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement. Les travaux d'isolation sur une construction existante sont autorisés au sein des limites de l'unité foncière, sans piétement sur le domaine public.
- Les piscines non couvertes – exemptées de permis de construire au titre des articles R.421-2 et R.421-9 du Code de l'Urbanisme – doivent respecter une marge de reculement telle que leur bassin soit situé à une distance au moins égale à 2,50 mètres de la limite séparative.
- Pour les ouvertures réalisées en sous-sol ou en rez-de-chaussée dont le linteau est situé à 2 mètres au maximum au-dessus du terrain naturel, la distance minimale en vis à vis de la limite séparative est fixée à 4 mètres.

3.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

3.5.1 Règle générale

- La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée.
- Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance en tout point séparant les façades doit être au moins égale à 5 mètres. Cette distance peut être réduite à un minimum de 3 mètres si les parties de construction qui ne comportent pas de baies.

ZONE N

3.5.2 Règles particulières

- La distance minimale entre une construction principale et une construction annexe doit être au moins égale à 4 mètres.
- Par exception à l'article précédent, la distance minimale entre une construction et une piscine non couverte doit être au moins égale à 2 mètres.
- Il n'est pas fixé de règle :
 - o Pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc.) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 5 mètres de la façade ;
 - o Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article N 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Dispositions générales

- 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.
- Les volumes des constructions doivent être simples, homogènes, en harmonie avec le tissu urbain existant et présenter des éléments nécessaires et indispensables à l'unité et à l'intégration dans ce tissu.

4.2 Les toitures

4.2.1 Règles générales



La forme

- Lorsque les constructions ont des toitures à pentes, celles-ci doivent avoir des pentes comprises entre 30° et 45°. Au niveau des combles, un brisis de toiture est autorisé pour permettre l'habitabilité d'un seul niveau sous brisis.
- Des pentes plus faibles, sont autorisées pour certaines parties de toitures telles qu'auvent, vérandas, appentis, carport, abri de jardin, etc., dans le cas de l'extension d'une construction existante ne respectant pas les prescriptions ci-dessus ou suite à des recommandations de couvertures de l'ABF ne permettant pas le respect des dispositions ci-dessus.
- En cas d'extension accolée au bâtiment existant, la pente des toitures pourra être différente, dans ce cas elle devra s'intégrer au mieux aux pentes de toiture du bâtiment existant comme à celles des toitures environnantes
- Les toitures des extensions et annexes à l'habitation peuvent être de pente plus faible, à un seul pan ou en toiture terrasse, à condition de faire l'objet d'un traitement (volume, aspect, matériaux, couleurs) qui garantit une bonne insertion avec la construction principale et dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés.



L'aspect

- L'emploi de matériaux de qualité et naturels devra être privilégié.
- Les toitures à pentes seront recouvertes de :
 - o Tuiles plates en terre cuite ou similaire d'aspect tuile vieillie ;
 - o Ou d'ardoise ou similaire d'aspect ;
 - o Ou de zinc en cas d'architecture contemporaine à condition d'une bonne insertion dans le paysage

ZONE N

- Les bacs d'acier ou les bardeaux d'étanchéité seront dans les gammes de ton des matériaux autorisés (gris ardoise, brun ou brun rouge).

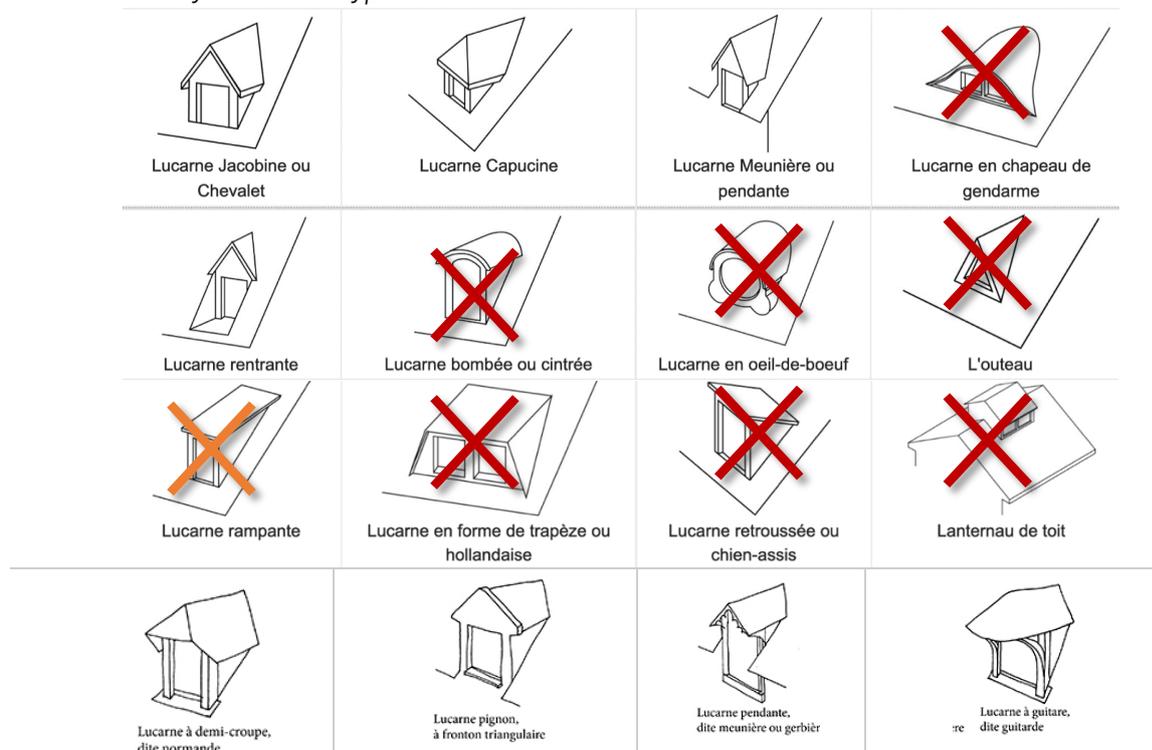
Sont interdits :

- L'emploi de plaques en fibres ciment non teintées dans la masse ;
- L'emploi de la tôle ondulée (acier ou PVC) sur les habitations et leurs annexes de plus de 15m².
- L'emploi du bardeaux bitumeux sur les extensions et les constructions de plus de 15 m².

4.2.2. Les ouvertures de toiture

- Les ouvertures doivent respecter l'ordonnance de la façade de la construction.
- En dehors des constructions et installation à destination d'exploitation agricole, un seul rang de châssis de toit est autorisé sur la hauteur de la toiture. Ces châssis doivent être encastrés dans le même plan que la toiture.
- Les châssis de toit devront être :
 - o plus hauts que larges,
 - o contenus dans le plan du pan de toiture et leur emprise ne peut excéder le tiers de la largeur de ce pan de toiture au droit de la base du châssis,
 - o à au moins 1m de mur pignon le plus proche,
 - o ne former qu'une seule rangée sur le versant de la façade vue depuis le domaine public.
- les lucarnes rampantes ne sont autorisées que pour les constructions où ce type de lucarne existe déjà.
- Sont interdits :
 - o Les lucarnes en chapeau de gendarme, bombées, en œil de bœuf, outeau, en trapèze, chiens assis ou en lanterneau.

Illustration de synthèse des types de lucarnes autorisés :



ZONE N

4.2.3. Les toitures de vérandas

- La toiture devra être portée par une structure en bois, métal ou PVC, identique :
 - o soit à la construction existante,
 - o soit aux profils de la façade de la véranda.

4.2.4. Dispositions particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations dédiés à l'exploitation agricole. La couverture doit être de teinte de l'ardoise naturelle ou de la petite tuile plate traditionnelle, d'aspect mat, et être en harmonie avec les constructions environnantes.
- Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures vitrées et / ou monopentes sont autorisées. Les toitures des vérandas seront exclusivement constituées de produits verriers ou de synthèse transparents ou translucides, montées sur une structure de même matériau que leur façade.
- Dans le cas d'extension de bâtiments existants ne respectant pas les règles ci-dessus, les nouvelles toitures pourront être édifiées dans le prolongement des toitures existantes à condition qu'il n'y ait pas de risque en matière de sécurité routière.

4.3 Les façades

4.3.1 Règles générales

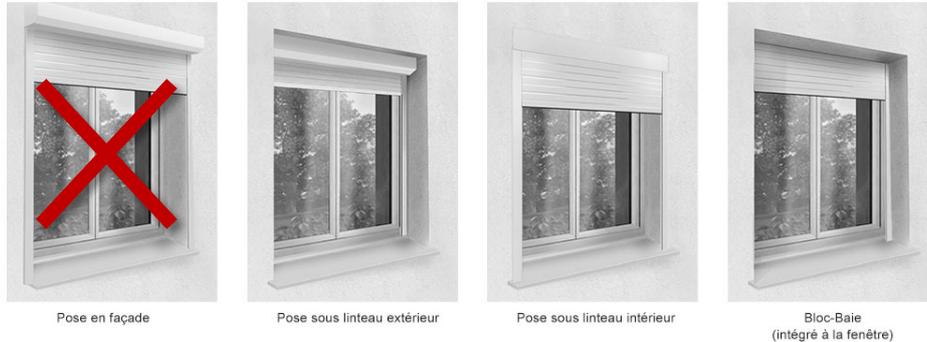
- Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions (carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses, ...).
- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.
- Les matériaux et les couleurs doivent être en harmonie avec les lieux avoisinants et notamment pour respecter l'ordonnance architecturale du quartier et du milieu bâti qui présente une unité.
- Les enduits seront de teintes en harmonie avec celles des bâtiments anciens (gamme de gris, sable, ocre, rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux). La palette de couleurs préconisée est celle figurant en annexe.
- Les teintes vives, ainsi que le "blanc pur" sont interdits.
- Les enduits auront une finition grattée ou écrasée, les enduits talochés et projetés sont interdits.
- Les joints de maçonnerie en pierre de taille ou en moellon seront de même teinte que le matériau principal.
- Les pignons aveugles doivent faire l'objet d'un traitement de modénature (corniches, bandeaux etc...) et/ou d'enduits.

4.3.2 Les ouvertures en façade

- Toute modification d'ouverture ou nouveau percement, sur un bâtiment existant, devra respecter l'ordonnement des façades et l'équilibre structurel de celle-ci.
- Toute variation de forme ou dimension, dans un bâtiment existant, devra donc participer à un projet architectural proposant un nouvel ordonnancement, également cohérent. Le cas échéant, les ouvertures existantes seront conservées ou restituées dans leurs proportions d'origine.

ZONE N

- Les menuiseries seront colorées (peintes ou teintées dans la masse) dans des tons s'harmonisant avec les enduits de la façade ou du matériau de parement de la façade, tout en étant plus soutenues. En cas d'extension, rénovation et annexes, la même couleur de menuiserie que le bâtiment existant pourra être utilisée.
- Les caissons de volets roulants ne doivent pas être posés en façade.



- La teinte des volets roulants devra s'intégrer qualitativement à la façade (menuiserie, enduit ou autre)
- Les garde-corps des fenêtres et portes fenêtres doivent être simples. Les gardes corps présentant l'aspect de la tôle perforée doivent présenter un taux de transparence d'au moins 50%.
- Les balcons sont autorisés à condition que leur profondeur n'excède pas 60 cm.

4.3.3 Les vérandas

- Cf. annexe 1 du règlement - glossaire

4.3.4 Règles particulières

- Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

4.4 Les clôtures et les portails

4.4.1 Dispositions générales

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas aux clôtures nécessaires à l'activité forestière.

- Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.
- Les murs en pierre existants doivent être conservés si leur état le permet. Leur démolition ponctuelle est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un accès.
- Lorsque le terrain est en forte pente, la clôture sera implantée de manière à éviter une installation en "escalier".
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton, ...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc...) est interdit.

4.4.2 En bordure des voies (ouvertes à la circulation automobile)

- La hauteur maximale des clôtures et portails est limitée à 2 mètres. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure, à condition de respecter l'aspect de ce mur existant.

ZONE N

- Dans le cas d'une clôture mixte, composée d'une clôture pleine (mur bahut) et d'une clôture ajourée (barreaudage ajouré ou lisse), la hauteur de la clôture pleine est limitée à 1,00 mètre pour intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres.
- Les portails et portillons d'accès seront de forme simple, sans excès de surcharges décoratives.
- Il pourra être exigé pour les portails un retrait de 5 m par rapport à l'alignement de façon à permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie ou emprise publique
- Sont interdites les utilisations :
 - o de toile tissée ou déroulée ;
 - o de plaques béton sur une hauteur supérieure à 0,20 mètre.
 - o de matériaux de récupération (tôle ondulée, palette, ...).

4.4.3 En limites séparatives

- La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres ; toutefois, sur une profondeur de 5 mètres à compter de l'alignement des voies, cette hauteur n'excèdera pas la hauteur de la clôture en bordure de voie réglementée ci-dessus.
- La clôture doit être constituée de grillages plastifiés, de barreaudage, de claustra bois et/ou de haies vives afin de permettre le passage de la petite faune.
- Les clôtures en mur maçonné ne sont autorisées que dans le prolongement d'un mur existant.

4.4.4 Portails et portillons

- Les portails et portillons d'accès seront de forme simple, sans excès de surcharges décoratives.
- Ils sont limités à une hauteur de 2 mètres. Cette disposition ne prend pas en compte les poteaux attenants aux portails, limités à une hauteur de 2,20 mètres.
- La largeur des portails est fixée à 3 mètres minimum et 4 mètres maximum.
- La largeur des portillons est fixée à 1 mètre.
- Si les conditions de sécurité l'exigent, un retrait de 5 mètres des portails sera demandé par rapport à l'alignement de façon à permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voie ou emprise publique.
- Il sera privilégié les teintes sombres ou en harmonie avec les autres éléments tels les menuiseries. Les barreaudages seront verticaux.

4.4.5 Dispositions particulières

- Les dispositions ci-avant ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par une exploitation forestière ou équipements d'intérêt collectif et les services publics lorsque les modalités de fonctionnement l'imposent.

Article N 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords

- Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.
- Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.
- Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

ZONE N

Article N 6 : Stationnement

Non règlementé

Titre 3 - Annexes

Ce chapitre mentionne les éléments de calcul, et les définitions permettant d'appliquer les différentes règles du présent règlement.

Elle comporte également des précisions concernant la signification de certains mots ou expressions utilisés dans le présent règlement.

1 - Glossaire

Abri de jardin :

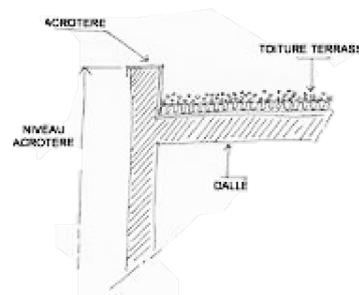
Il s'agit d'une construction légère et démontable limitée en surface de plancher à 15m².

Accès :

L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert. La notion d'accès est directement liée à celle de voie ouverte à la circulation générale puisqu'on l'entend comme un accès à celle-ci. La largeur d'un accès à sens unique ou de desserte d'un terrain privé est de 3,5m minimum. Si l'accès est une voie à double sens, sa largeur est de 6m minimum.

Attique :

Élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment et constituant des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.



Affouillements de sol :

Action visant à modifier la hauteur du terrain naturel par le déplacement ou le creusement de terres. L'extraction de terre doit faire l'objet d'une déclaration préalable si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

Alignement :

L'alignement correspond à la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines d'une voie ou emprise publique ou d'une emprise publique ouverte.

Le terme « alignement » utilisé dans le présent règlement désigne selon le cas :

- la limite entre le domaine public et la propriété privée et celle déterminée par un plan général d'alignement (voie ou emprise publique) ;
- la limite d'emprise de la voie (voie privée) ;
- la limite d'un emplacement réservé prévu pour la réalisation d'une voie ou d'un élargissement.

Allège :

Partie maçonnée, menuisée ou vitrée séparant le sol de la fenêtre

Aménagement d'ensemble

Il est prévu que l'urbanisation des zones AU doit se faire sous forme "d'opération d'ensemble" ce qui nécessite que l'aménageur ou des aménagements présentent un plan d'aménagement comportant notamment les voiries à créer et les secteurs constructibles et ceci dans le respect des principes posés par les "Orientations d'Aménagement" qui peut être réalisé en plusieurs tranches.

Annexe :

Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que la construction principale. Est considéré comme construction annexe, une construction qui répond aux conditions cumulatives ci-après :

- une construction non affectée à l'habitation ou à l'activité, à usage de garage, abri de jardin, remise à bois, etc.
- une construction non contiguë à une construction principale et de taille limitée.

Appui de fenêtre

Pièce basse du dormant d'une menuiserie venant s'appuyer sur la maçonnerie (pièces d'appui)

Arbre de haute tige

Un arbre de haute tige est, dans le cadre de ce règlement :

- tout résineux qui a un diamètre de tronc d'au moins 0,30 m à une hauteur de 1,50 m
- tout feuillu qui a un diamètre d'au moins 0,40 m à 1,50 m du sol

Attique :

Construction constituant un dernier étage en retrait par rapport à la façade du bâtiment. Il peut être appelé couronnement.

Auvent :

Petit toit en surplomb, en saillie sur un mur, soutenu ou non par des poteaux.

Balcon :

Plate-forme accessible située en avancée par rapport au corps principal de la construction.

Bande / marge constructible :

On appelle bande constructible la part de terrain sur laquelle la construction doit avoir lieu.

Baie :

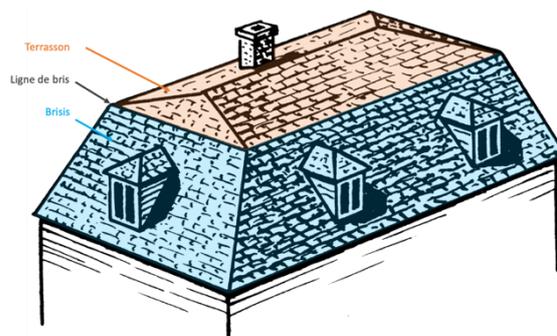
Ouverture pratiquée dans un mur pour faire une fenêtre

Bâtiment :

Terme générique recouvrant les constructions et les annexes.

Brisis :

Le brisis de toiture est associé au style d'architecture ancien. C'est la partie inférieure d'une couverture en combles à la Mansart.



Certificat d'urbanisme :

Que vous possédiez un terrain, ou bien que vous en fassiez l'acquisition, vous pouvez faire valider par écrit, les informations s'appliquant à celui-ci à un instant donné, et vous assurer qu'elles restent inchangées pendant un laps de temps que vous mettrez à profit pour faire mener à bien votre projet. C'est l'objet du certificat d'urbanisme (CU) qui indique, en plus de la réglementation applicable, la nature des participations financières exigibles (TLE, TDENS, TDCAUE, etc.) Le CU est valable 18 mois, avec faculté de le faire proroger pour une année supplémentaire. Une demande de permis de construire déposée pendant la durée de validité du CU sera instruite sur la base de son contenu (et non d'une éventuelle nouvelle réglementation). Seules pourront être opposables, des règles nouvelles si elles intéressent la sécurité ou la salubrité publique (principe de précaution oblige).

Châssis de toit :

Ouverture de toit placée dans le pan de toiture.

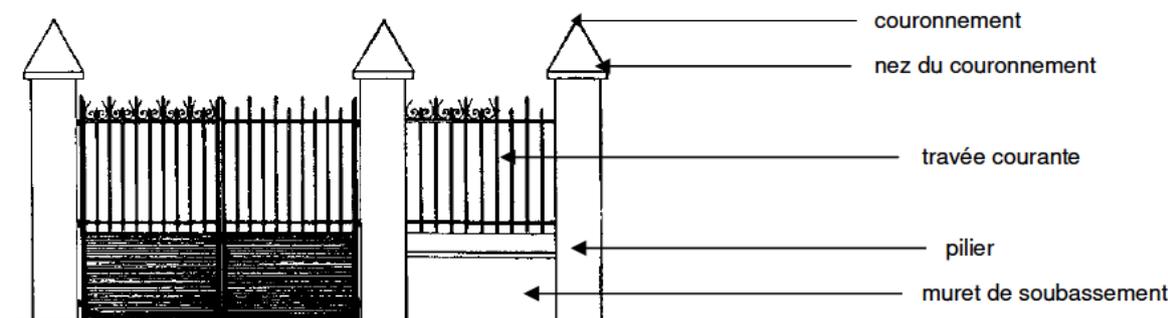
Le châssis de toit correspond à une fenêtre placée sur un toit (pouvant être de type velux), dont le montant s’ouvre par rotation et/ou glissement dans le cas d’un châssis à tabatière.

Comble :

Partie de l'espace intérieur d'un bâtiment située immédiatement sous la toiture à pans et séparée des parties inférieures par un plancher ou une voûte, ne pouvant dépasser une surface de plancher de 70% du niveau strictement inférieur.

Clôture :

Une clôture sert à enclore deux propriétés privées ou une propriété privée et le domaine public.



Contiguë :

Est contiguë une construction qui touche, qui est accolée à une limite (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (construction contiguë).

Construction :

Edifice, bâtiment qui est construit ou à construire.

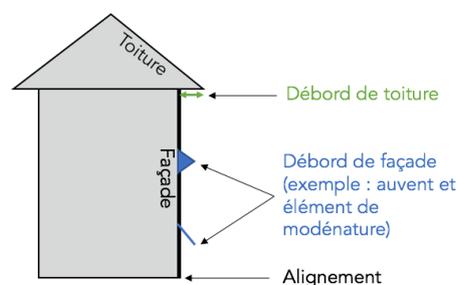
Coupes et abattages d’arbres :

Les opérations concernées sont : l’exploitation forestière, des coupes ponctuelles (intervention paysagère, protection incendie, suppression de sujet malades ou dangereux). En aucun cas la coupe doit avoir pour conséquence de supprimer immédiatement ou à terme, la vocation forestière, sinon il s’agit d’un défrichement qui relève d’une autre réglementation.

Débord :

Un débord de toit correspond à la partie de la toiture qui dépasse de la façade d’une construction. Il peut aussi être appelé avancée de toit.

Un débord de façade correspond aux parties de construction constituant des modénatures ou des éléments de façade implantés en saillie par rapport à la façade.



Les locaux commerciaux implantés en rez-de-chaussée peuvent bénéficier de dispositions spécifiques concernant les débords, définis ci-avant. Les saillies sur le domaine public peuvent ainsi être plus importantes, sous conditions définies au sein du présent règlement.



Délaissé :

Espace non bâti d'un terrain et ne servant pas d'accès.

Dévoiemment :

Déviation, ou portion oblique d'un conduit de fumée ou d'une descente de gouttière par rapport à la verticale.

Destination des bâtiments (art. R.123-9 14° du Code de l'Urbanisme) :

- Le Code de l'Urbanisme définit 8 catégories de destination pour les constructions.
- Il s'agit de : l'habitation, l'hébergement hôtelier, les bureaux, le commerce, l'artisanat, l'industrie, l'exploitation agricole ou forestière et la fonction d'entrepôt.
- En outre, le Code de l'Urbanisme identifie les constructions et installations nécessaires aux services publics.

Les locaux destinés à l'activité des professions libérales sont rattachés à la catégorie « bureaux ».

Toutefois, dans le cadre d'une activité libérale, d'une superficie inférieure ou égale à 60m², installée dans un logement, elle est considérée comme partie intégrante du logement et non comme bureau.

En application de l'article R123-9 du Code de l'Urbanisme, au titre du présent règlement, une construction entre dans la catégorie d'hébergement hôtelier quand elle respecte au moins l'une des deux conditions suivantes :

- Le caractère temporaire de l'hébergement
- L'existence de services destinés aux occupants (restauration, ménage, etc...)

Édicules :

Petits locaux techniques qui émergent des toitures. Exemple : les machineries d'ascenseurs.

Emplacement réservé :

En application de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels est interdite toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme.

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L.123-17 et L.230-1 du Code de l'urbanisme auprès de la collectivité ou du service public bénéficiaire (direction chargée de l'urbanisme pour la Ville de Vexin-sur-Epte).

Lorsqu'elles sont inscrites sur le domaine public, la mise en œuvre de ces servitudes nécessite un déclassement préalable.

Emprise au sol :

Au sens du présent règlement, l'emprise au sol des constructions correspond à la projection sur le sol du ou des bâtiments à l'exception des débords de toitures, balcons, marquises, auvent n'excédant pas un débord d'un mètre. Dans le cas d'un débord supérieur à 1 m, seuls les éléments excédants le débord

de 1m sont comptabilisés dans l'emprise au sol (exemple : dans le cas d'un balcon en débord de 2,2 m, 1,2 m sont à comptabiliser dans l'emprise au sol). Elle est constituée de l'addition de tous les éléments bâtis figurant sur le terrain (constructions principales, constructions annexes) ainsi que de tous les ouvrages ou installations soumis à autorisation préalable : terrasses de plus de 0,60 mètres par rapport au sol, etc.

Entrée principale :

Porte la plus proche de l'espace public permettant l'accès à l'intérieur de la construction.

Étage :

Espace compris entre deux planchers consécutifs, situé au-dessus du rez-de-chaussée.

Espaces libres :

Au sens du présent règlement, les espaces libres constituent les parties de terrain libres de toute construction en élévation c'est à dire ou il n'existe pas de constructions ou parties de construction situées au-dessus du terrain naturel existant avant la réalisation du projet.

Espaces perméables :

Les surfaces perméables sont des espaces qui répondent aux caractéristiques cumulatives suivantes :

- Espaces libres de toute construction ;
- Espaces bénéficiant d'un traitement de surface qui permet une infiltration des eaux pluviales.

Espace vert

Les surfaces en espaces verts comprennent les cheminements piétons, surfaces de circulation et aires de stationnement, non imperméabilisées (pavés drainants, stabilisés, sables, dalles alvéolées, galets, graves, etc...), les aires de jeux, les espaces verts de pleine terre, les espaces verts sur dalles à raison d'une épaisseur de terre végétale d'au moins 0,60 m.

En revanche, elles ne comprennent pas les aires de stationnement imperméabilisées, les cheminements piétons et les surfaces de circulation automobiles, imperméabilisés.

Espace vert de pleine terre

Espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol, à l'exception des installations nécessaires aux réseaux d'électricité, de téléphone, d'internet, d'eau potable, d'eaux usées ou pluviales (les installations autonomes de traitement des effluents sont exclues des espaces de pleine terre) permettant la libre infiltration des eaux pluviales.

Exhaussement de sol :

Action visant à modifier la hauteur du terrain naturel par le déplacement ou le remblaiement de terres. Le remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une déclaration préalable si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 mètres.

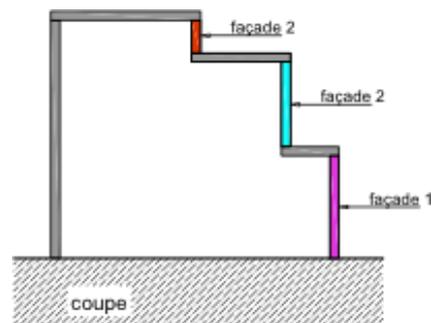
Extension d'une construction :

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante (à la date d'approbation du PLU ou non) présentant des dimensions inférieures à celle-ci. Elle ne doit pas représenter plus de 50% de la surface de plancher de la construction existante. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade d'une construction :

Chaque face en élévation d'un bâtiment qui appartient à un même plan vertical ; Il y a autant de façades qu'il y a de plans verticaux.

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses faces extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies*, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature. On distingue la façade principale (souvent celle de la porte d'entrée, ou la façade sur rue), de la façade arrière et des façades latérales. Les façades latérales sont le plus souvent appelées pignons, surtout si elles épousent la forme triangulaire d'un comble.



Façade aveugle :

Arcade, façade ou mur sans baie.

Faîtage :

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées ou, dans les autres cas, limite supérieure d'une toiture.

Gabarit :

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règlements concernant les limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée, par rapport à la voie ou emprise publique : limite de hauteur, reculement des bâtiments, saillies des balcons, corniches, avancées de toitures, etc.

Garage :

Abri généralement clos, destiné à recevoir le stationnement de véhicules.

Habitabilité :

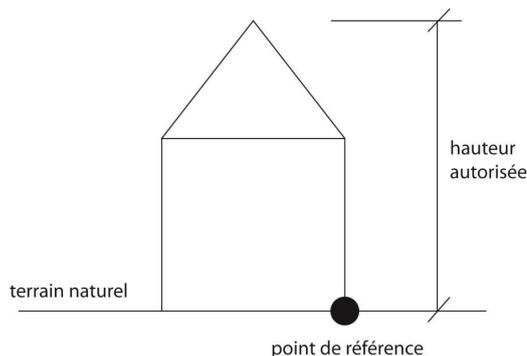
Amélioration des conditions d'habitabilité : Opérations concernant des logements existants et destinées à en améliorer l'accessibilité, l'hygiène, l'isolation phonique ou thermique, la sécurité et les conditions générales de confort.

Hauteur :

La hauteur totale d'une construction ou d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant jusqu'au faîtage ou jusqu'à l'égout de toiture de la construction, ou jusqu'au sommet de l'attique*, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Le terrain existant peut être le niveau du trottoir de la rue pour la façade construite le long de cette rue. La hauteur d'un bâtiment se mesure par hauteur définie en milieu de façade par plan de façade.

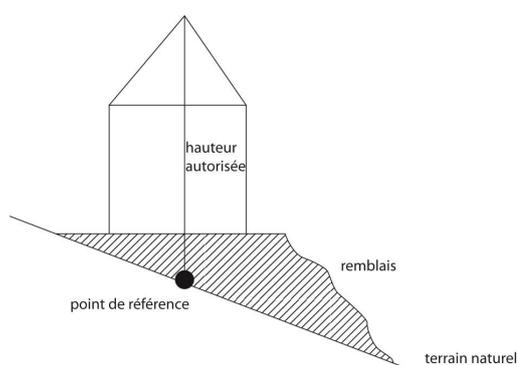
Le point bas est constitué par le terrain naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet. La position de ce point de référence varie selon les cas de figures suivants :

- En cas de construction à l'alignement*, la hauteur peut être réglementée par rapport à la rue. Si le terrain est riverain à plusieurs voies, le point de référence de la hauteur autorisée sera pris par rapport à la voie la plus proche.



Le point haut correspond soit au faîtage de la construction, soit au sommet de l'attique.

- Dans le cas de terrains en pente, les cotes moyennes du terrain d'assiette de la construction serviront de référence. Ainsi il sera fait une moyenne entre les cotes du terrain naturel prises aux deux extrémités de chaque façade du bâtiment pour établir le niveau de référence du terrain en milieu de façade ou de chaque plan de façade. Des dépassements mineurs, à la règle de hauteur, pourront être acceptées lorsque qu'ils sont inférieurs à 1,5m et qu'une bonne intégration paysagère est privilégiée du type recul du dernier étage, création d'un attique, création d'un bandeau d'attique.



Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclues des limitations de hauteur, sauf indication contraire.

Hauteur au faîtage :

Hauteur mesurée du terrain naturel au faîtage au droit de celui-ci.

Hauteur à l'égout du toit :

Hauteur mesurée du terrain naturel à la gouttière en tout point de celle-ci.

Pour les toitures plates (toitures terrasses), hauteur mesurée en partie supérieure de la toiture (point haut de l'attique) sur les limites extérieures par rapport au terrain naturel.

Hauteur du dernier plancher :

Le plancher est un élément de construction horizontal au sol ou entre deux étages d'un bâtiment. La hauteur du dernier plancher s'entend être la distance entre le sol et le premier niveau (R+1) si le bâtiment ne comporte qu'un seul étage ou bien le deuxième niveau dans le cas d'un bâtiment à 2 étages (R+2), etc. Un plancher d'un comble constitue le dernier plancher alors que dans le cas d'un bâtiment à toiture terrasse, le dernier plancher est celui du dernier étage.

Ilot :

L'ilot est la partie du territoire, bâtie ou non, délimitée par des voies publiques ou privées.

Installations classées :

Équipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'inconfort, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie par décret en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 Juillet 1976. La nomenclature classe ces installations en deux catégories :

- les installations classées soumises à déclaration préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus faible ;
- les installations classées soumises à autorisation préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus important.

Largeur, façade et profondeur du terrain :

- Largeur : distance du terrain en contact avec la rue où se situe l'accès principal à la construction.
- Façade : projection du terrain sur la rue où se situe l'accès principal à la construction.
- Profondeur : c'est la distance du terrain mesurée à partir de l'alignement.

Lot :

Le lot est la parcelle d'un terrain qui a été divisé dans le cadre d'un lotissement ou d'un partage familial. Le lot devient un terrain dès lors qu'il fait l'objet d'une acquisition.

Limites séparatives du terrain :

Le terme de limite séparative désigne l'ensemble des limites parcellaires d'une propriété. Il s'agit d'une frontière, matérialisée ou non par une clôture ou des bornes de repère (bornage) implantées à la cote des sols existants.

Elle a pour rôle de délimiter la surface d'une propriété que ce soit par rapport au domaine public (alignement*), ou aux parcelles voisines (limites latérales et de fond de parcelle).

Le territoire est ainsi découpé en parcelles numérotées constituant des propriétés foncières répertoriées sur le cadastre.

Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

- les limites latérales aboutissant à une voie ou une emprise publique

Il s'agit des limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique. Elles sont mitoyennes avec une autre propriété publique ou privée.

Exemples : les limites latérales figurent en gras

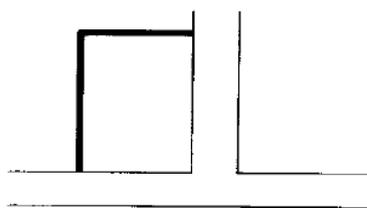


Fig 1

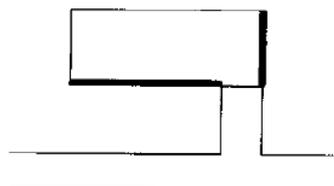


Fig 2

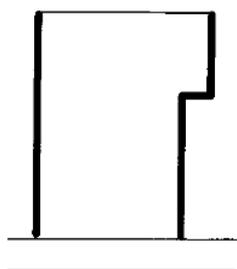


Fig 3

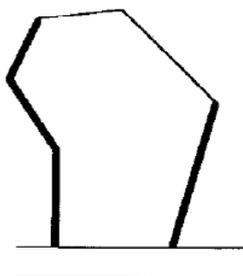


Fig 4

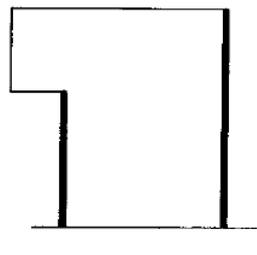


Fig 5

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)

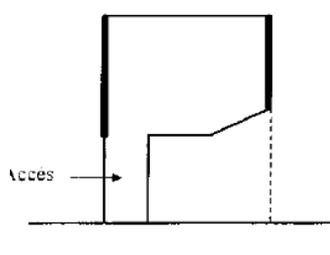


Fig 6

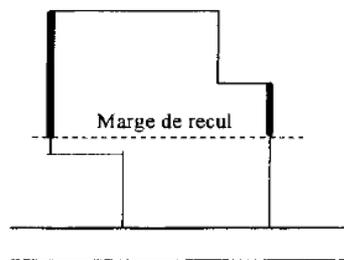


Fig 7

- les limites de fond de terrain

Ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique.

Lotissement

Constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui sur une période de moins de 10 ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutation à titre gratuit ou onéreux, de partage ou location d'une ou plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments. La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation préalable.

Logement social :

Un logement social ou HLM est un logement construit avec l'aide de l'État et qui est soumis à des règles de construction, de gestion et d'attributions précises. Les loyers sont également réglementés et l'accès au logement conditionné à des ressources maximales.

Loggia :

Balcon couvert dont le fond est en retrait par rapport au nu de la façade et comprenant un garde-corps pleins sur 1m minimum.

Lucarne :

Typologie et appellation des différents types d'ouverture dans le toit.

Ouverture ménagée dans un pan de toiture pour donner du jour et de l'air à des locaux sous combles. La lucarne se différencie des châssis, tabatières, vasistas et autres fenêtres de toit en pente par le fait que sa baie est verticale et qu'elle est abritée par un ouvrage de charpente et de couverture.

Il y a plusieurs variétés de lucarnes : lucarne avec couverture à deux pans dite jacobine, lucarne dite œil de bœuf, à encadrement et habillage de zinc, lucarne rentrante, etc, suivant l'usage et la typologie de la construction à laquelle elle appartient.

Marges d'isolement :

C'est la distance qui sépare une construction des limites séparatives du terrain ou d'une autre construction implantée sur la même parcelle

Modénature :

Proportions et disposition des moulures et éléments d'architecture caractérisant la façade d'une construction.

Mur aveugle :

Mur sans ouverture pouvant comporter une porte.

Outeau :

Petite lucarne à façade triangulaire ou rectangulaire, assez discrète, placée sur les toitures pour l'aération (sans vitre, avec grille) ou simplement pour offrir une petite source de lumière dans les combles (avec vitre).

Portails :

Porte liée à une clôture donnant accès sur une parcelle et d'une largeur suffisante pour permettre le passage de véhicule.

Portillons :

Porte liée à une clôture donnant accès sur une parcelle et d'une largeur réduite pour limiter l'accès qu'aux piétons.

Porte :

Ouverture pratiquée dans un mur pour permettre le passage de piéton.

Porte de garage :

Ouverture pratiquée dans un mur pour permettre le passage de véhicule.

Parcelle :

Portion de territoire d'un seul tenant appartenant à un seul propriétaire et possédant une certaine individualité en raison de l'agencement donné à la propriété.

Retrait :

Distance imposée par les articles 6, 7 et 8 du présent règlement entre les façades d'une construction et la limite de la parcelle supportant cette construction avec le domaine public (article 6), les limites séparatives de la parcelle (article 7), et une autre construction (article 8).

Le retrait entre la construction et les limites parcellaires est calculé perpendiculairement au droit des façades et des vues, le cas échéant.

Réseaux de chaleur :

Installations classées soumises à déclaration ou à autorisation, comme par exemple une chaufferie.

Rez-de-chaussée :

Niveau d'un bâtiment le plus proche du niveau du sol extérieur.

Par extension : Rez-de-cour, rez-de-jardin : niveau de plain-pied avec une cour ou un jardin

Saillie :

Élément, corps d'ouvrage, membre d'architecture qui dépasse d'un plan de référence ou du nu d'une façade sur la voie ou emprise publique ou sur le fond du voisin : les balcons, corbeaux, corniches, pilastres, contreforts etc. sont des saillies.

Terrain naturel :

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

Surface de plancher :

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

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur.
- Des vides et trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs.
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m.
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres.
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets.
- Des surfaces de plancher des caves ou celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune.

Surplomb :

Est en surplomb tout élément qui se trouve au-dessus du vide et en avancée par rapport au nu d'une paroi : console, encorbellement, balcon, etc.

Terrain :

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

Terrain existant :

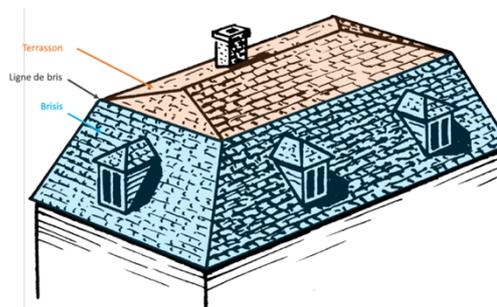
Terrains issus de lotissements autorisés antérieurement à l'approbation du PLU.

Parcelles cadastrées existantes à la date d'approbation du PLU.

En cas de cession d'une parcelle cadastrée existante faisant partie d'une unité foncière plus importante, seront appliquées les règles particulières pour les terrains existants de l'article 7.

Terrasson :

Partie haute à faible pente d'une toiture Mansard.



Toitures :

- Toiture-terrasse : Couverture quasiment plate ne comportant que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux.
- Toiture à pente : Couverture qui comporte un ou plusieurs pans inclinés.
- Toiture à la Mansart : Toiture dont chaque versant est formé de deux pans (le terrasson et le brisis) dont les pentes sont différentes, ce qui permet généralement d'établir un étage supplémentaire dans le volume du comble.

Unité foncière

Le terrain ou unité foncière est constituée par l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou de la même indivision.

Voie / voirie (et emprise publique) :

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale (automobile ou piétonne), que ces voies soient de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables, à partir desquels aucune opération ne peut prendre accès.

Véranda :

Pièce d'habitation majoritairement vitrée implantée devant une des 4 façades du bâtiment. Elles devront par leur toiture et leurs 3 façades être intégrées au paysage urbain du quartier dans lequel elles s'insèrent tant du point de vue des matériaux de façades et de menuiserie que du point de vue des coloris.

- la hauteur de la véranda au faitage est limitée à 3,5m.
- Les façades des vérandas devront être constituées par :
 - o un mur aveugle édifié en maçonnerie ou verres opaques/translucides, lorsqu'elles sont construites en limite séparative ;
 - o et d'un minimum de 80% de vitrage ;
 - o et soit par des murets d'une hauteur maximale de 0,20 mètre calculé par rapport au niveau intérieur du rez-de-chaussée, surmontés de vitrage, soit par des vitrages sur toute leur longueur.
- Les portes d'accès au jardin peuvent comporter une partie basse pleine de 0,80 mètre de hauteur maximum dans le même coloris que les montants verticaux.

Verrière :

Grande baie garnie de vitres et insérée dans la pente d'une toiture.

2 - Définition des destinations et sous-destinations du Code de l'Urbanisme

Les différentes destinations et sous-destinations sont définies aux articles R. 151-27 et R. 151-28 du Code de l'Urbanisme, à savoir les 5 destinations et les 21 sous-destinations suivantes :

- La destination « exploitation agricole et forestière » comprenant les sous-destinations : exploitation agricole et exploitation forestière ;
- La destination « habitation » comprenant les sous-destinations : logement, hébergement ;
- La destination « commerce et activités de service » comprenant les sous-destinations : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtel, autre hébergement touristique, cinéma ;
- La destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » comprenant les sous-destinations : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- La destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » comprenant les sous-destinations : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

D'après l'article R. 151-29 du Code de l'Urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. Ces destinations ainsi que les sous-destinations sont décrites dans les pages suivantes.

Ci-après, sont décrites les 5 destinations et les 20 sous-destinations suivantes :

Exploitations agricoles et forestières :

Exploitation agricole

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des animaux et des récoltes.

Exploitation forestière

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière. Elle comprend également les maisons forestières et les scieries.

Habitation :

Cette destination inclut tous les logements et hébergements. Elle exclut les logements visés dans la définition de l'hébergement hôtelier et touristique. Elle comprend 2 sous-destinations :

Logement :

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

Cette sous-destination recouvre également :

- les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (exemple : les yourtes) ;
- les chambres d'hôtes au sens de l'article D.324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;

- les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières (c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle). Pour l'application de l'arrêté, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.

Hébergement :

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie. Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

Commerce et activités de service :

Cette destination comprend toutes les installations et constructions où sont exercées des activités de production, transformation, de vente de produits ou de mise à disposition d'une capacité technique ou intellectuelle. En sont exclues, les activités relevant d'une fabrication industrielle. Elle comprend 7 sous- destinations :

Artisanat et commerce de détail :

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle. Elle recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure, etc.

Restauration :

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

Commerce de gros :

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle (exemples : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville, etc).

Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle :

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. Elle s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms », les magasins de téléphonie mobile ou encore les salles de sport privées et les spas.

Hôtel :

La sous-destination « hôtel » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

Autres hébergements touristiques :

La sous-destination « autres hébergements touristiques » recouvre les constructions, autres que les hôtels, destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

Cinéma :

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Équipements d'intérêt collectif et services publics :

Cette destination comprend les installations et constructions qui permettent de répondre aux besoins de la population :

- Équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements du sol ou du sous-sol),
- Ou ouvrages et locaux techniques liés au fonctionnement des réseaux,
- Ou bâtiments à usage collectif (scolaires, sportifs, culturels, administratifs).

Cette destination comprend 6 sous-destinations :

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés :

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés :

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration. Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.

Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale :

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêt collectif hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

Salles d'art et de spectacles :

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

Équipements sportifs :

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

Autres équipements recevant du public :

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :

Il s'agit de tous les locaux ne relevant pas des destinations citées précédemment. Cette destination comprend 4 sous-destinations :

Industrie :

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

Entrepôt :

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

Bureau :

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires. Elle comprend les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.

Centre de congrès et d'exposition :

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant. Elle recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths.

3 - Liste des emplacements réservés

N°	Objet	Bénéficiaire	Surface	Village
1	Création d'un équipement sportif de plein air	Commune	1,342	Tourny
2	Création d'un équipement sportif de plein air	Commune	1,914	Ecos
3	Défense incendie	Commune	0,023	Tourny
4	Défense incendie	Commune	0,022	Tourny
5	Création d'un cheminement doux	Commune	0,301	Ecos
6	Création d'équipements et d'espaces publics	Commune	0,416	Ecos
7	Création d'un stationnement public	Commune	0,152	Ecos
8	Création d'un espace public	Commune	0,206	Fourges
9	Défense incendie	Commune	0,044	Fourges
10	Défense incendie	Commune	0,029	Panilleuse
11	Défense incendie	Commune	0,019	Guitry
12	Défense incendie	Commune	0,021	Fours-en-Vexin
13	Défense incendie	Commune	0,022	Forêt-la-Folie
14	Défense incendie et stationnement	Commune	0,129	Dampsmesnil

4 - Liste des éléments du patrimoine bâti repérés

NOM	Village	Typologie de patrimoine	Nature de l'élément
BER1	Berthenonville	Presbytère	Presbytère
BER2	Berthenonville	Château	Manoir, Château
BER3	Berthenonville	Château	Château
BER4	Berthenonville	Édifice religieux	Église
BER9	Berthenonville _ Moulin	Moulin	Moulin
BER10	Berthenonville	Rural	Ferme à cour fermée
BUS1	Bus-Saint-Remy _ Abbaye du Trésor	Abbaye et Prieuré	
BUS4	Bus-Saint-Remy _ Manoir du Bus	Château	Manoir
BUS7	Bus-Saint-Remy _ Abbaye du Trésor	Édifice religieux	Abbatiale
BUS8	Bus-Saint-Remy _ Abbaye du Trésor	Église désaffectée	Église désaffectée
BUS9	Bus-Saint-Remy	Rural	Ferme à cour fermée
CAH1	Cahaignes _ Requiécourt	Château	Château
CAH2	Cahaignes	Château	Château
CAH3	Cahaignes _ Senancourt	Château	Manoir
CAH4	Cahaignes _ Requiécourt	Édifice religieux	Église
CAH5	Cahaignes	Édifice religieux	Église
CAH7	Cahaignes	Rural	Ferme à cour fermée
CAH8	Cahaignes	Rural	Ferme à cour fermée
CAH9	Cahaignes	Rural	Ferme à cour fermée
CAN1	Cantiers	Édifice religieux	Église
CIV1	Civières _ Bois-Gautier	Château	Manoir
CIV2	Civières _ Aubigny	Château	Manoir
CIV3	Civières	Château	Manoir
CIV4	Civières	Église romane précoce	Église romane précoce
DAM1	Dampsmesnil Aveny	Presbytère	Presbytère
DAM10	Dampsmesnil Moulin d'Aveny	Moulin	Moulin
DAM11	Dampsmesnil	Rural	Ferme à cour fermée
DAM2	Dampsmesnil Aveny	Château	Château
DAM3	Dampsmesnil Aveny	Édifice religieux	Église
DAM4	Dampsmesnil	Édifice religieux	Église
DAM5	Dampsmesnil	Église romane précoce	Église romane précoce
ECO1	Ecos	Presbytère	Presbytère
ECO10	Ecos _ Le Chesnay-	Édifice religieux	Chapelle du château
ECO11	Ecos _ Valcorbon	Église désaffectée	Eglise désaffectée
ECO16	Ecos	Rural	Ferme à cour fermée
ECO17	Ecos	Rural	Ferme à cour fermée
ECO18	Ecos	Rural	Ferme à cour fermée
ECO19	Ecos	Rural	Ferme à cour fermée
ECO2	Ecos	Architecture	Halle
ECO3	Ecos _ Bionval	Château	Manoir
ECO4	Ecos _ Valcorbon	Château	Manoir
ECO5	Ecos _ Le Plix-Aubin	Château	Manoir
ECO6	Ecos	Château	Château
ECO7	Ecos _ le Chesnay-	Château	Château
ECO8	Ecos _ Valcorbon	Édifice religieux	Église
ECO9	Ecos	Édifice religieux	Église
FON1	Fontenay-en-Vexin _ Beaugard	Château	Château

Annexes

FON2	Fontenay-en-Vexin	Château	Manoir
FON3	Fontenay-en-Vexin	Édifice religieux	Église
FON6	Fontenay-en-Vexin	Rural	Ferme à cour fermée
FON8	Fontenay-en-Vexin	Rural	Moulin à vent
FOR1	Forêt-la-Folie	Édifice religieux	Église
FOR4	Forêt-la-Folie	Rural	Ferme à cour fermée
FOR5	Forêt-la-Folie	Rural	Ferme à cour fermée
FRG1	Fourges	Château	Château
FRG2	Fourges _ le Bosc Roger	Château	Manoir
FRG4	Fourges	Édifice religieux	Église
FRG5	Fourges	Édifice religieux	Chapelle
FRG7	Fourges _ Moulin de Fourges	Moulin	Moulin
FRG8	Fourges	Rural	Ferme à cour fermée
FRV1	Fours-en-Vexin	Édifice religieux	Église
FRV3	Fours-en-Vexin	Château	Château
FRV4	Fours-en-Vexin	Château	Manoir
FRV5	Fours-en-Vexin	Rural	Ferme fortifiée
FRV6	Fours-en-Vexin	Rural	Ferme à cour fermée
GUI1	Guitry	Abbaye et prieuré	Traces grande dîmière dans corps de ferme
GUI2	Guitry	Château	Château
GUI3	Guitry	Château	Donjon avec enceinte
GUI4	Guitry	Édifice religieux	Église
GUI5	Guitry	Édifice religieux	Chapelle du prieuré
GUI6	Guitry	Église romane précoce	Église romane précoce
GUI7	Guitry	Moulin	Moulin
GUI8	Guitry	Rural	Ferme à cour fermée
PAN1	Panilleuse	Château	Manoir
PAN2	Panilleuse	Édifice religieux	Église
TOU1	Tourny _ Le Fay	Rural	Ferme à cour fermée
TOU2	Tourny _ La Théroudière	Abbaye et Prieuré	Prieuré
TOU3	Tourny	Château	Château
TOU5	Tourny _ Le Fay	Château	Manoir
TOU6	Tourny	Édifice religieux	Église
TOU7	Tourny	Rural	Ferme à cour fermée
TOU8	Tourny _ Moulin	Rural	Moulin à vent
TOU9	Tourny	Rural	Ferme à cour fermée

5 - Liste des changements de destination

N°	Village	Référence cadastrale		
		Préfixe	Section	Numéro
-1-	Fontenay-en-Vexin	255	ZH	18
-2-	Forêt-la-Folie	257	B	118
-3-	Forêt-la-Folie	257	B	118
-4-	Forêt-la-Folie	257	B	118
-5-	Forêt-la-Folie	257	B	569
-6-	Forêt-la-Folie	257	B	569
-7-	Fours-en-Vexin	264	A	1122
-8-	Fours-en-Vexin	264	A	1122
-9-	Fours-en-Vexin	264	A	1122
-10-	Ecos	000	A	238
-11-	Ecos	000	B	11
-12-	Ecos	000	B	11
-13-	Ecos	000	B	11
-14-	Ecos	000	ZI	34
-15-	Ecos	000	ZI	34
-16-	Ecos	000	AB	172

6 - Liste des teintes recommandées



LE DIRE DE L'ARCHITECTE DES BÂTIMENTS DE FRANCE LES ESSENTIELS de l'Eure

Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Eure (DRAC Normandie)
Conseil ISSN 2492-9727 n°05 – 2 juin 2011 maj 2 sept. 2019 – France POULAIN

Teintes et couleurs

Pour comprendre le patrimoine architectural qui nous environne, il faut tout d'abord en comprendre le patrimoine naturel. En effet, la géologie locale est à l'origine des matériaux de construction, des couleurs et textures spécifiques à chaque pays. Ces teintes naturelles, discrètes permettent aux bâtiments de s'intégrer parfaitement dans le paysage sans créer de dissonance par des contrastes trop francs entre l'environnement naturel et les constructions.

L'industrialisation a conduit au cours du 20^{ème} siècle à une banalisation des matériaux utilisés dans le bâtiment. Renouer avec le patrimoine local, c'est donc construire ou restaurer en mettant l'accent sur les ressources et spécificités locales pour harmoniser l'habitat et son environnement. Cette recherche d'authenticité aura un effet écologique et favorisera aussi le développement humain, économique et environnemental local. L'observation de l'environnement et des teintes des bâtiments anciens est nécessaire dans le choix des couleurs. Il faut privilégier la simplicité tout en se méfiant de l'uniformité.



Les teintes

Les teintes seront tirées, lorsqu'elle existe, de la palette spécifique élaborée au niveau local (commune, communauté de communes, pays...). Dans les autres cas, elles s'appuieront sur les palettes de la présente fiche. Les références sont celles du RDS (RAL Design System, reproductible sans erreur par les principaux fournisseurs de peinture). Les échantillons de cette fiche sont produits à titre indicatif, seules les références RAL permettent d'obtenir la couleur réelle dont on cherchera à s'approcher pour établir son propre projet.

Les couleurs des couvertures

Les tuiles présenteront une couleur comprise entre le rouge vieilli et le brun vieilli. Les tuiles de couleur ardoise (noire) ne sont pas autorisées (cf fiche n°23). Les tons jaune vieilli ou orange peuvent être occasionnellement utilisés pour certains secteurs : jaune vieilli dans la Vallée de l'Epte et orangé pour les tuiles mécaniques de la vallée de Seine.



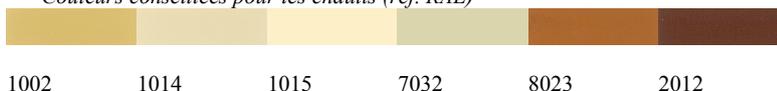
Les couleurs des murs

Les couleurs du sous-sol sont adaptées au climat local. En hiver, les couleurs sombres favorisent l'inertie thermique, c'est-à-dire la conservation de la chaleur accumulée la journée pour la nuit. En été, elles évitent le phénomène d'éblouissement dû à une peinture trop claire.

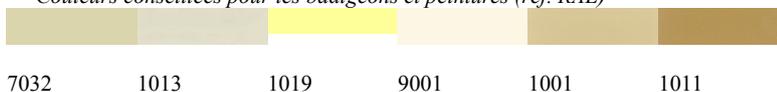
Attention, en bordure de village, les nouvelles constructions sont trop fréquemment enduites dans une teinte trop claire. Elles forment des tâches dans le paysage. Pour limiter cet impact, il faut choisir des teintes proches de celles des couleurs de l'environnement.

La couleur est obtenue par le choix du matériau lui-même (pierre de Vernon, pierre de Caen, pierre de Saint Leu, pierre de Saint Maximin...), par la coloration des joints ou des enduits par des matières locales, par un badigeon de lait de chaux coloré par des terres naturelles ou par des peintures sur les éléments en bois, notamment les colombages, les lucarnes et évidemment les menuiseries.

Couleurs conseillées pour les enduits (réf. RAL)



Couleurs conseillées pour les badigeons et peintures (réf. RAL)



Les couleurs des menuiseries et ferronneries

Les peintures anciennes associaient à l'huile de lin un élément colorant tel que la chaux (blanc), l'oxyde de cuivre (vert), l'oxyde de fer (brun), le sang de bœuf (grenat)... On privilégiera cette gamme de tons issus de colorants naturels en utilisant des tons moyens plus faciles à marier avec la couleur des pierres ou des enduits. Le blanc est autorisé dans certains cas.

Les menuiseries doivent être peintes et non vernies. Si on veut laisser le bois naturel (par exemple sur un bâtiment agricole), on le protégera à l'huile de lin et on pourra également le teinter au brou de noix.

Le choix de la teinte sera à rechercher en fonction de la meilleure harmonie possible avec les couleurs du toit et des murs. Les peintures doivent être mates ou satinées mais non brillantes.

Une seule couleur sera retenue pour l'ensemble des éléments de menuiseries. Une déclinaison des tons devra être respectée. Le ton le plus clair pour les fenêtres, un ton légèrement plus soutenu pour les volets, le plus foncé pour les portes et les ferronneries.

Le choix d'une couleur est une opération difficile. La teinte choisie sur un nuancier à la lumière du jour peut donner des résultats très différents selon la taille du support à traiter, l'aspect de la surface (lisse/grenue, mate/brillante...), les couleurs des surfaces voisines (sur la façade ou les immeubles voisins) et pour les enduits naturels selon le degré et la vitesse de séchage. Un essai en vraie grandeur est vivement conseillé : environ 1m² réalisé suffisamment tôt permet de valider la teinte après séchage.

De manière générale, le gris clair ou foncé et le noir ne sont pas des couleurs qui permettent de valoriser le patrimoine et les espaces protégés. Il convient de ne pas se soumettre au diktat de la mode et de préserver nos paysages euros en utilisant des couleurs pastels ou sombres pour les ferronneries ou les menuiseries. Des portails rouge foncé, bleu foncé, marron ou vert foncé peuvent très bien s'adapter avec des murs en briques, en enduits ou en bauge. De même des couleurs pastels, comme au Bec Hellouin (cf fiche Conseil n°34) peuvent être particulièrement adaptés.

7- Liste des essences d'arbres recommandés pour les plantations de haies

Liste des essences locales conseillées pour la plantation de haies

Pour planter en alignement ou en isolé : Arbres de haut-jet

Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>
Bouleau verruqueux	<i>Betula pendula</i>
Bouleau pubescent ou bouleau blanc	<i>Betula pubescens ou Betula alba</i>
Charme commun	<i>Carpinus betulus</i>
Châtaignier commun	<i>Castanea sativa</i>
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>
Chêne sessile ou rouvre	<i>Quercus petraea</i>
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>
Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>
Hêtre sylvestre	<i>Fagus sylvatica</i>
If commun	<i>Taxus baccata</i>
Peuplier tremble	<i>Populus tremula</i>
Peuplier noir	<i>Populus nigra</i>
Saule blanc	<i>Salix alba</i>
Orme champêtre	<i>Ulmus minor</i>

Pour le bourrage dans les haies : Arbres de 7 à 15m + * supportent bien la taille

Alisier (sorbier alisier)	<i>Sorbus torminalis</i>
Bourdaie	<i>Frangula alnus</i>
Cerisier de sainte -Lucie	<i>Prunus mahaleb</i>
Charme commun*	<i>Carpinus betulus</i>
Erable champêtre*	<i>Acer campestre</i>
Fusain d'Europe	<i>Evonymus europaeus</i>
Hêtre sylvestre*	<i>Fagus sylvatica</i>
Houx	<i>Ilex aquifolium</i>
If commun	<i>Taxus baccata</i>
Merisier	<i>Prunus avium</i>
Nerprun purgatif	<i>Rhamnus cathartica</i>
Noisetier coudrier	<i>Corylus avellana</i>
Prunelier (épine noire)	<i>Prunus spinosa</i>
Sorbier des oiseleurs	<i>Sorbus aucuparia</i>

Pour le bourrage dans les haies : Arbustes (jusqu'à 7 m)

Aubépine à un style	<i>Crataegus monogyna</i>
Buis	<i>Buxus sempervirens</i>
Cornouiller mâle	<i>Cornus mas</i>
Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>
Eglantier commun	<i>Rosa canina</i>
Néflier	<i>Mespilus germanica</i>
Saule cendré	<i>Salix cinerea</i>
Saule des vanniers	<i>Salix viminalis</i>
Saule marsault	<i>Salix caprea</i>
Saule roux	<i>Salix atrocinerea</i>
Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>
Troène commun	<i>Ligustrum vulgare</i>
Viorne lantane	<i>Viburnum lantana</i>
Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>