

Commune de
Jouy

Eure-et-Loir

4, place de l'église - 28300 JOUY / Tél : 02.37.18.05.85

Révision Plan Local d'Urbanisme



REGLEMENT

4.1

- ▶ Prescription de la révision du Plan Local d'Urbanisme le 31 mai 2018
- ▶ Deuxième arrêt du projet le 10 septembre 2020
- ▶ Dossier soumis à enquête publique
- ▶ Révision du Plan Local d'Urbanisme approuvée le

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil municipal
du 10 septembre 2020

arrêtant la révision du
plan local d'urbanisme
de la commune de Jouy

Le Maire,

PHASE :

Arrêt (n°2)



en perspective
urbanisme & aménagement

En Perspective Urbanisme et Aménagement

4 bis, rue Saint-Barthélémy - 28000 Chartres

TEL : 02 37 30 26 75

courriel : agence@enperspective-urba.com

Table des matières

1	PREAMBULE	4
1.1	CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	4
1.2	QU'EST-CE QUE LE REGLEMENT ?	4
1.3	UN TERRITOIRE QUI SE DIVISE EN QUATRES ZONES	7
1.3.1	LES ZONES URBAINES	7
1.3.2	LES ZONES A URBANISER.....	7
1.3.3	LA ZONE AGRICOLE.....	7
1.3.4	LA ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE	7
1.4	ORGANISATION DU REGLEMENT	8
1.4.1	ARTICLE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	8
1.4.2	ARTICLE 2 : IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE	8
1.4.3	ARTICLE 3 : QUALITÉ ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE.....	8
1.4.4	ARTICLE 4 : QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE.....	8
1.4.5	ARTICLE 5 : STATIONNEMENT	8
1.5	LE LEXIQUE ASSOCIE	9
2	PARTIE I. LES DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL 13	
2.1	LE REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME (RNU)	13
2.2	LES AUTRES LEGISLATIONS.....	14
2.2.1	LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE.....	14
2.2.2	LES SECTEURS AFFECTÉS PAR LE BRUIT	14
2.2.3	LES ZONES DE PRÉSUMPTION DE PRESCRIPTIONS ARCHÉOLOGIQUES	14
2.3	LES AUTRES ELEMENTS.....	14
2.3.1	LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX SECTEURS DE PROJET.....	14
2.3.2	LES DISPOSITIONS RELATIVES A LA TRAME VERTE ET BLEUE	15
2.3.3	LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX DEPLACEMENTS.....	15
2.3.4	LES DISPOSITIONS RELATIVES AU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER.....	16
2.3.5	LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES	16
2.4	LES REGLES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES DU TERRITOIRE.....	16
2.4.1	IMPLANTATION ET VOLUMETRIE	16
2.4.2	QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE.....	17
2.4.3	QUALITE ENVIRONNEMENTALE	19
2.4.4	STATIONNEMENT	19
2.4.5	LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS.....	20

2.4.6	LES PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	21
3	PARTIE II. LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	22
3.1	LA ZONE Ua.....	22
3.1.1	Ua ARTICLE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	22
	Ua ARTICLE 2 : IMPLANTATION ET VOLUMETRIE.....	24
3.1.2	Ua ARTICLE 3 : QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE	25
3.1.3	Ua ARTICLE 4 : QUALITE ENVIRONNEMENTALE	27
3.1.4	Ua ARTICLE 5 : STATIONNEMENT	27
3.2	LA ZONE Ub	28
3.2.1	Ub ARTICLE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	28
3.2.2	Ub ARTICLE 2 : IMPLANTATION ET VOLUMETRIE.....	29
3.2.3	Ub ARTICLE 3 : QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE	30
3.2.4	Ub ARTICLE 4 : QUALITE ENVIRONNEMENTALE	31
3.2.5	Ub ARTICLE 5 : STATIONNEMENT	31
3.3	LA ZONE Uc.....	33
3.3.1	Uc ARTICLE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	33
3.3.2	Uc ARTICLE 2 : IMPLANTATION ET VOLUMETRIE	34
3.3.3	Uc ARTICLE 3 : QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE	34
3.3.4	Uc ARTICLE 4 : QUALITE ENVIRONNEMENTALE	35
3.3.5	Uc ARTICLE 5 : STATIONNEMENT	36
3.4	LA ZONE Ue.....	37
3.4.1	Ue ARTICLE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	37
3.4.2	Ue ARTICLE 2 : IMPLANTATION ET VOLUMETRIE	38
3.4.3	Ue ARTICLE 3 : QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE	38
3.4.4	Ue ARTICLE 4 : QUALITE ENVIRONNEMENTALE	39
3.4.5	Ue ARTICLE 5 : STATIONNEMENT	39
3.5	LA ZONE Ux.....	40
3.5.1	Ux ARTICLE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	40
3.5.2	Ux ARTICLE 2 : IMPLANTATION ET VOLUMETRIE	41
3.5.3	Ux ARTICLE 3 : QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE	41
3.5.4	Ux ARTICLE 4 : QUALITE ENVIRONNEMENTALE	41
3.5.5	Ux ARTICLE 5 : STATIONNEMENT	41
4	PARTIE III. LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	43
4.1	LA ZONE 2AU	43
4.1.1	2AU ARTICLE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	43

4.1.2	2AU ARTICLE 2 : IMPLANTATION ET VOLUMETRIE.....	44
4.1.3	2AU ARTICLE 3 : QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE	44
4.1.4	2AU ARTICLE 4 : Qualité environnementale.....	44
4.1.5	2AU ARTICLE 5 : STATIONNEMENT.....	45
5	PARTIE IV. LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....	46
5.1	LA ZONE A.....	46
5.1.1	A ARTICLE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	46
5.1.2	A ARTICLE 2 : IMPLANTATION ET VOLUMETRIE	47
5.1.3	A ARTICLE 3 : QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE	48
5.1.4	A ARTICLE 4 : QUALITE ENVIRONNEMENTALE	49
5.1.5	A ARTICLE 5 : STATIONNEMENT	49
6	PARTIE V. LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	50
6.1	LA ZONE N.....	50
6.1.1	1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	50
6.1.2	N ARTICLE 2 : IMPLANTATION ET VOLUMETRIE	51
6.1.3	N ARTICLE 3 : QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE	52
6.1.4	N ARTICLE 4 : QUALITE ENVIRONNEMENTALE	53
6.1.5	N ARTICLE 5 : STATIONNEMENT	53
7	ANNEXES	54
7.1	CONDITIONS D'APPLICATION DES CHANGEMENTS DE DESTINATION AGRICOLE.....	54
7.1.1	CONDITION 1	54
7.1.2	CONDITION 2	54
7.1.3	CONDITION 3	54
7.2	LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES (voir pièce 4.2)	54

1 PREAMBULE

1.1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de Jouy.

1.2 QU'EST-CE QUE LE REGLEMENT ?

L'article L151-8 du Code de l'Urbanisme indique que « *le règlement fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L101-1 à L101-3* ». Il « *délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées* ». -Article L151-9 du Code de l'Urbanisme-

Le règlement peut :

> Pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et dans le respect de la vocation générale des zones, interdire :

1° Certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités qu'il définit,

2° Les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations. -Article R151-30 -

> Prévoir des règles maximales d'emprise au sol et de hauteur pour traduire un objectif de densité minimal de construction qu'il justifie de façon circonstanciée. Il délimite, dans le ou les documents graphiques, les secteurs dans lesquels il les impose. -Article R151-39 -

Les règles prévues par l'article R151-39 du Code de l'Urbanisme peuvent être exprimées par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété ainsi qu'en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus.

> Prévoir des règles alternatives, dans les conditions prévues à l'article R151-13, afin d'adapter des règles volumétriques définies en application de l'article R151-39 pour satisfaire à une insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus. -Article R151-41 -

> Prévoir des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures. -Article R151-41 -

> Identifier et localiser le patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier mentionné à l'article L151-19 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir et définir, s'il y a lieu, les prescriptions de nature à atteindre ces objectifs. -Article R151-41 -

> Fixer des obligations en matière de performances énergétiques et environnementales. -Article R151-42-

> Identifier les secteurs où, en application de l'article L151-21, des performances énergétiques et environnementales renforcées doivent être respectées. -Article R151-42 -

- > Identifier les secteurs où, en application du 3° de l'article L151-28, les constructions répondant aux critères de performances énergétiques et environnementales bénéficient d'une majoration de volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et la hauteur. -Article R151-42 -
- > Prévoir des règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion. -Article R151-42 -
- > Imposer que les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables d'un projet représentent une proportion minimale de l'unité foncière. Il précise les types d'espaces, construits ou non, qui peuvent entrer dans le décompte de cette surface minimale. -Article R151-43 -
- > Imposer des obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir. -Article R151-43 -
- > Fixer, en application du 3° de l'article L151-41 les emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires. -Article R151-43 -
- > Délimiter les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques e définir des règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état. -Article R151-43 -
- > Identifier, localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L151-23 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir, et définir, s'il y a lieu, les prescriptions nécessaires pour leur préservation. -Article R151-43 -
- > Délimiter dans les documents graphiques les terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine en application du second alinéa de l'article L151-23. -Article R151-43 -
- > Imposer les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement. -Article R151-43 -
- > Imposer pour les clôtures des caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux. -Article R151-43 -
- > Fixer les conditions de desserte des terrains mentionnés à l'article L151-39 par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public. -Article R151-47 -
- > Fixer les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets. -Article R151-47 -
- > Fixer des obligations en matière de performances énergétiques et environnementales. -Article R151-42 -
- > Identifier les secteurs où, en application de l'article L151-21, des performances énergétiques et environnementales renforcées doivent être respectées. -Article R151-42 -
- > Identifier les secteurs où, en application du 3° de l'article L151-28, les constructions répondant aux critères de performances énergétiques et environnementales bénéficient d'une majoration de volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et la hauteur. -Article R151-42 -
- > Prévoir des règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion. -Article R151-42 -
- > Imposer que les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables d'un projet représentent une proportion minimale de l'unité foncière. Il précise les types d'espaces, construits ou non, qui peuvent entrer dans le décompte de cette surface minimale. -Article R151-43 -

- > Imposer des obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir. -Article R151-43 -
- > Fixer, en application du 3° de l'article L151-41 les emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires. -Article R151-43 -
- > Délimiter les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques e définir des règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état. -Article R151-43 -
- > Identifier, localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L151-23 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir, et définir, s'il y a lieu, les prescriptions nécessaires pour leur préservation. -Article R151-43 -
- > Délimiter dans les documents graphiques les terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine en application du second alinéa de l'article L151-23. -Article R151-43 -
- > Imposer les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement. -Article R151-43 -
- > Imposer pour les clôtures des caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux. -Article R151-43 -
- > Fixer les conditions de desserte des terrains mentionnés à l'article L151-39 par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public. -Article R151-47 -
- > Fixer les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets. -Article R151-47 -
- > Fixer les conditions de desserte des terrains mentionnés à l'article L151-39 par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones délimitées en application du 2° de l'article L2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif. -Article R151-49 -
- > Fixer les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement dans les zones délimitées en application du 3° et 4° de l'article L2224-10 du code général des collectivités territoriales. -Article R151-49 -
- > Fixer les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques. -Article R151-49 -

1.3 UN TERRITOIRE QUI SE DIVISE EN QUATRES ZONES

Le règlement divise le territoire communal en quatre grands types de zones et fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune d'elles.

1.3.1 LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines correspondent à des « *secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter* » -Article R151-18 du Code de l'Urbanisme-

Les secteurs constituant les zones urbaines sont les suivants :

- La zone **Ua**, qui correspond aux secteurs anciens du village caractérisé par un tissu urbain dense et des implantations généralement à l'alignement de la voie cadrant l'espace rue.
- La zone **Ub**, qui correspond aux extensions urbaines de faubourg en périphérie immédiate des secteurs anciens.
- La zone **Uc**, qui correspond aux extensions urbaines récentes pavillonnaires
- La zone **Ue**, qui correspond aux secteurs d'équipement
- La zone **Ux**, qui correspond aux zones urbaines à vocation d'activités

1.3.2 LES ZONES A URBANISER

- La zone **2AU**, qui correspond aux secteurs d'extension à dominante habitat

1.3.3 LA ZONE AGRICOLE

La zone agricole correspond à des « *secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles* ». -Article R151-22 du Code de l'Urbanisme-

Les secteurs constituant les zones naturelles sont les suivants :

- une zone **A**, qui correspond à la zone agricole
- un secteur **Ap**, qui correspond à la zone agricole à protéger

1.3.4 LA ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE

La zone naturelle et forestière correspond à des « *secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue de l'esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ». -Article R151-24 du Code de l'Urbanisme-

Les secteurs constituant les zones naturelles sont les suivants :

- une zone **N**, qui correspond à la zone naturelle
- un **secteur Ne**, qui correspond aux zones naturelles accueillant plusieurs équipements ;
- un secteur **Nj**, qui correspond aux jardins d'intérêt

1.4 ORGANISATION DU REGLEMENT

Chaque zone du PLU doit :

- Respecter les dispositions générales s'appliquant à l'ensemble du territoire communal ;
- Respecter le règlement qui lui est propre et qui est construit sur le modèle suivant :

1.4.1 ARTICLE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Il fixe les destinations, usages et occupations du sol interdites et autorisées sous conditions, ainsi que les objectifs en termes de mixité fonctionnelle et sociale.

1.4.2 ARTICLE 2 : IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE

Cette partie fixe les règles concernant l'implantation des nouvelles constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives, l'emprise au sol et la hauteur des bâtiments.

1.4.3 ARTICLE 3 : QUALITÉ ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE

L'article 3 fixe les règles relatives à l'insertion des nouvelles constructions dans l'environnement bâti ou non existant en termes d'architecture et de traitement des abords notamment.

1.4.4 ARTICLE 4 : QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

On fixe ici les règles relatives à la végétalisation et à l'imperméabilisation des sols.

1.4.5 ARTICLE 5 : STATIONNEMENT

Il définit les obligations en matière de stationnement. Il permet d'imposer la création de stationnements privés adaptés à la destination des futures constructions, tant à destination des véhicules motorisés que des deux roues.

1.5 LE LEXIQUE ASSOCIE

LEXIQUE RELATIF À L'HABITAT

HÉBERGEMENT

Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination du « Logement » recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomes.

LOGEMENT

Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « Hébergement ».

LEXIQUE RELATIF AU COMMERCE ET ACTIVITE

ACTIVITÉ DE SERVICE OÙ S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTÈLE

Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestations de services et accessoirement la présentation de biens.

ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL

Constructions destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées à la vente de biens ou services.

CAMPING ET HÔTELLERIE DE PLEIN-AIR

Terrains dont la mise à disposition des touristes est commercialisée sous forme d'emplacements nus permettant l'installation d'une tente ou d'une caravane notamment, ou d'emplacements équipés d'une Résidence Mobile de Loisirs (RML) ou d'un Habitat Léger de Loisirs (HLL).

CINÉMA

Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographique accueillant une clientèle commerciale.

COMMERCE DE GROS

Constructions destinées à la présentation et à la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

HÉBERGEMENT HÔTELIER

Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

RESTAURATION

Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

LEXIQUE RELATIF AUX EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

ÉQUIPEMENTS SPORTIFS

Équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTÉ ET D'ACTION SOCIALE

Les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS

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

Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les

constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbaines, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

SALLE D'ART ET DE SPECTACLES

Les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC

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 « Équipement 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.

LEXIQUE RELATIF AUX AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES

BUREAU

Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

CENTRE DE CONGRÈS ET D'EXPOSITION

Constructions destinées à l'évènementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

ENTREPÔTS

Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

INDUSTRIE

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.

LEXIQUE RELATIF AUX EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES

EXPLOITATION AGRICOLE

Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

EXPLOITATION FORESTIÈRE

Constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

LEXIQUE RELATIF AUX AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

LES AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

Il s'agit des affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m².

LES CARRIÈRES

Cette destination comprend le site d'exploitation en lui-même mais également toutes les installations et constructions nécessaires à cette exploitation.

LE CHANGEMENT DE DESTINATION

Changement de la destination de la construction.

LE CAMPING À LA FERME

Terrain aménagé situé sur une exploitation agricole en activité, à proximité immédiate de l'habitation de l'exploitant. Il peut comprendre 6 emplacements ou 20 campeurs sous tentes et peut accueillir des tentes, des caravanes et des autocaravanes.

TERMINOLOGIES TECHNIQUES

ACCÈS

Il s'agit du point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.

ACROTÈRE

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture terrasse, ou d'une toiture à faible pente.

ALIGNEMENT

Il s'agit de la limite entre le terrain d'assiette du projet et les voies et emprises publiques ou privées.

BANDES DE CONSTRUCTIBILITÉ

La bande constructible correspond à la première portion de la parcelle à partir de l'emprise publique. La portion du terrain d'assiette située au-delà de la bande constructible est donc inconstructible.

COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

Coefficient qui décrit la proportion des surfaces non imperméabilisées par rapport à la surface totale d'une parcelle. Il permet notamment de maximiser la gestion des eaux de pluies sur site et de garantir un minimum de surface plantée.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale au sol (murs compris) des constructions en élévation dont la hauteur par rapport au niveau du terrain naturel excède 0.60m, exception faite des éléments de modénature ou architecturaux (balcons, pergolas, pare-soleil, auvents, marquise, débords de toiture, oriels, constructions en porte à faux...) divisée par la surface de l'unité foncière.

LIMITE DE FOND DE PARCELLE

La limite de fond de parcelle correspond à la limite opposée à la voie.

LA HAUTEUR À L'ÉGOUT DU TOIT

La hauteur à l'égout du toit est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre le sol naturel et le niveau le plus élevé de la façade.

LIMITE SÉPARATIVE DE PARCELLE

Les limites séparatives d'une parcelle sont les limites entre la propriété constituant le terrain d'assiette de la construction et la ou les propriétés qui la jouxtent.

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher de la 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 :

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

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

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

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,

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

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets,

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

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. - Article R111-22 du Code de l'Urbanisme -

DIVERS

HABITATION LÉGÈRE DE LOISIRS (HLL)

Il s'agit de constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

- Article R111-37 du Code de l'Urbanisme -

RÉSIDENCE MOBILE DE LOISIRS

Il s'agit des véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

- Article R111-41 du Code de l'Urbanisme -

CARAVANES

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

- Article R111-47 -

TERRAINS DE CAMPING

Il s'agit de terrains aménagés ayant une capacité d'accueil supérieur à six emplacements ou 20 personnes, destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs. Ils sont constitués d'emplacements nus ou équipés de l'une de ces installations ainsi que d'équipements communs.

LE CAMPING À LA FERME

Terrain aménagé, généralement situé sur une exploitation agricole en activité, à proximité immédiate de l'habitation de l'exploitant. L'appellation « camping à la ferme » ne constitue pas un terme réglementaire. Il s'agit de dénominations relatives à des labels de qualité et d'authenticité délivrés par les réseaux « Gîtes de France » et « Bienvenue à la Ferme ». Le camping à la ferme ne fait l'objet d'aucun classement réglementaire spécifique. A condition de ne pas dépasser la limite réglementaire des 6 emplacements ou 20 campeurs sous tentes, il est possible d'accueillir des tentes, des caravanes et des camping-cars.

2 PARTIE I. LES DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL

2.1 LE REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME (RNU)

Plusieurs articles du Règlement National d'Urbanisme (RNU) s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal malgré l'existence du Plan Local d'Urbanisme (PLU) :

ARTICLE R111-2 DU CODE DE L'URBANISME

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

ARTICLE R111-4 DU CODE DE L'URBANISME

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

ARTICLE R111-25 DU CODE DE L'URBANISME

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

ARTICLE R111-26 DU CODE DE L'URBANISME

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement.

ARTICLE R111-27 DU CODE DE L'URBANISME

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

ARTICLE L111-15 DU CODE DE L'URBANISME

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

ARTICLE L111-23 DU CODE DE L'URBANISME

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

2.2 LES AUTRES LEGISLATIONS**2.2.1 LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE**

Dans tous les cas, les nouvelles occupations et utilisations du sol doivent respecter l'ensemble des Servitudes d'Utilité Publique (SUP), annexées au présent PLU.

2.2.2 LES SECTEURS AFFECTÉS PAR LE BRUIT

La commune de Jouy est concernée par l'application de l'arrêté préfectoral n° DDT28-SERBAT-BBAQC // 16-11-24 // Classement sonore relatif au classement acoustique des infrastructures de transports terrestres en Eure et Loir. L'arrêté est annexé au présent PLU.

2.2.3 LES ZONES DE PRÉSUMPTION DE PRESCRIPTIONS ARCHÉOLOGIQUES

Dans les secteurs identifiés sur le document graphique en annexe comme « zones de présomption de prescriptions archéologiques », les opérations d'aménagement affectant le sous-sol peuvent faire l'objet de prescriptions archéologiques préalables.

2.3 LES AUTRES ELEMENTS**A. LES DÉCLARATIONS PRÉALABLES**

Sont soumis à déclaration préalable :

- > Les divisions de propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées ;
- > L'édification de clôtures autres que celles à usage agricole ;
- > Toute modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment ;
- > L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager ;
- > L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile ;
- > Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- > Les aires d'accueil des gens du voyage ;
- > Les affouillements et exhaussements du sol ;
- > Les défrichements des terrains boisés non classés.

2.3.1 LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX SECTEURS DE PROJET**A. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)**

Dans les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, soient :

- Le secteur d'activités rue de la Gare (zone Ua)
- Le secteur de la rue de la Croix (zone Ub)
- Le secteur de la rue Saint-Rémy (zone Ub)
- La zone à urbaniser de la Dalonne (zone 2AU)

2.3.2 LES DISPOSITIONS RELATIVES A LA TRAME VERTE ET BLEUE

A. LES ESPACES BOISÉS CLASSES

Dans les Espaces Boisés Classés (EBC) identifiés sur le document graphique, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier. - Article L113-2 du Code de l'Urbanisme

Interdiction de s'implanter à moins de 30m d'un EBC, quelle que soit la nature de la construction.

B. LES HAIES ET ALIGNEMENTS D'ARBRE À PRÉSERVER

Toute intervention portant sur les haies, arbres, alignements d'arbres ou vergers identifiés au plan de zonage, ainsi que tout aménagement, modification du sol ou construction à moins de 5m des éléments repérés sont soumis à déclaration préalable.

Les travaux de coupes et d'entretien qui n'ont pas pour effet de modifier de façon permanente ou de supprimer un des éléments cités sont autorisés et dispensés de déclaration préalable.

C. LES COURS D'EAU

Une distance de 15m devra être respectée autour des principaux cours d'eau du territoire communal afin d'assurer l'entretien et la protection des berges.

D. LES ZONES HUMIDES

Les zones humides sont repérées sur le document graphique.

1. Toutes constructions, extensions des constructions existantes ou aménagement seront limitées par les contraintes imposées par la présence de zones humides, à l'exception de :

- > Les installations et ouvrages strictement nécessaires : à la défense nationale ou à la sécurité civile ;
- > A la salubrité (eaux usées et publiques), les canalisations liées à l'alimentation en eau potable, uniquement lorsque leur localisation correspond à une nécessité technique impérative à démontrer.

2. Les aménagements légers suivants sont autorisés, à conditions que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et à condition de permettre un retour du site à l'état initial, lorsqu'ils sont nécessaires :

- > A la gestion et à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux humides, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres (réalisés en matériaux perméables et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ;
- > A la conservation ou à la protection de ces milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

2.3.3 LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX DEPLACEMENTS

A. TRACÉ INDICATIF DE VOIRIE

Lorsque le terrain concerné par le projet de construction et d'aménagement est traversé par un tracé indicatif de voirie identifié sur le document graphique, le projet ne doit pas remettre en cause l'objectif pour lequel le tracé a été repéré.

2.3.4 LES DISPOSITIONS RELATIVES AU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER

A. LE BÂTI ARCHITECTURAL À PRÉSERVER

Certains bâtiments identifiés au plan de zonage présentant un intérêt architectural ou patrimonial, bénéficie par le biais du PLU, d'une mesure de protection particulière.

La démolition d'un élément bâti repéré à ce titre est soumise à permis et tous travaux ayant pour objet ou pour effet de modifier son aspect extérieur est soumis à déclaration préalable. De plus, les prescriptions suivantes leur sont applicables :

> La démolition totale ou partielle d'un bâtiment repéré est interdite. Une exception pourra néanmoins être autorisée pour des bâtiments ou parties de bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial moindre ou pour des édifices dont la rénovation pose des problèmes constructifs disproportionnés avec leur intérêt architectural et patrimonial.

> En cas d'interventions sur le bâti repéré, les travaux devront tendre à une sauvegarde et mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.).

> Pourront être refusées les extensions, surélévation, percements, restructuration ou modifications de l'aspect extérieur qui par leur ampleur, leur nombre ou leur différenciation avec la construction d'origine conduisent à une altération significative de l'édifice ancien.

> Les constructions, ouvrages, installations et travaux visant l'exploitation des énergies renouvelables ne sont autorisés en façades et toitures que sous réserve d'une intégration architecturale soignée. Le type de matériel, la localisation, le mode d'intégration et l'ampleur du dispositif devront être choisis pour garantir cet objectif. Ces dispositifs pourront être refusés sur tout ou partie du bâtiment si leur sensibilité ou leur intérêt patrimonial le justifie.

2.3.5 LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES

Le territoire communal est soumis à des risques naturels qu'il s'agit d'intégrer dans l'évolution du territoire et dont les réglementations associées doivent être prises en compte :

- le Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) sur la rivière de l'Eure en aval de la commune de Chartres (arrêté préfectoral du 19/02/2009)

2.4 LES REGLES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES DU TERRITOIRE

2.4.1 IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

A. IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT À LA VOIE

Lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, les règles de cette section s'appliquent par rapport à au moins l'une de ces voies. Les voies qui ne servent pas de référence sont alors considérées comme des limites séparatives.

Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet ou pour effet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, les distances minimales d'implantation s'appliquent par rapport au nouvel axe ainsi créé ou modifié.

B. IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans le cas où la limite séparative est constituée par un ravin ou le haut d'un talus, les constructions devront être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la berge, du ravin ou du sommet du talus, au moins égale à 5 mètres. Toute prescription plus restrictive sera à prendre en compte.

C. IMPLANTATION ET TOPOGRAPHIE

La composition et l'accès des constructions nouvelles et extensions doivent s'intégrer à la topographie des terrains naturels en limitant les terrassements au strict nécessaire. Le profil du terrain naturel sera rétabli autour des bâtiments après travaux à moins qu'un remodelage du terrain soit autorisé par le permis de construire sur la base d'une demande explicitement formulée.

Sur les terrains plats, les mouvements de terre destinés à créer des remblais près de la construction sont interdits.

D. LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les ouvrages techniques de faible emprise tels que les locaux techniques d'ascenseurs et les cheminées, et les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée.

E. LES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES OU ALTERNATIVES

Les équipements d'intérêt collectif ou liés aux services publics ne sont pas concernés par les limitations de hauteur ou d'emprise au sol.

En cas de sinistre, les constructions pourront être reconstruites à l'identique y compris lorsque leur emprise au sol ou la surface hors espace vert de pleine terre est supérieure à celles autorisées par le règlement ou lorsque leur implantation ne répond pas aux règles de la zone. Sur ce dernier point, il pourra cependant être imposé de respecter la règle générale lorsque celle-ci permet une meilleure insertion architecturale, urbaine et paysagère de la construction.

2.4.2 QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

A. ARCHITECTURE ET INTÉGRATION

Les constructions et installations (incluant les éoliennes, panneaux solaires et photovoltaïques, etc.), par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas 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. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.

Les annexes des habitations (telles que garages, ateliers, etc.) seront composées en harmonie avec le bâtiment principal duquel il dépend et l'environnement dans lequel il s'insère. Elles doivent être traitées avec la même qualité que la construction principale.

De manière générale, les constructions principales, leurs annexes et les clôtures, doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

Les nouvelles constructions devront notamment être conçues pour optimiser l'exposition de la construction et limiter les ombres portées sur les bâtiments voisins. Elles doivent être conçues de manière à s'intégrer dans leur environnement quel que soit leur caractère architectural.

B. MATÉRIAUX ET TEINTES DES TOITURES ET FAÇADES

Tout pastiche, toute imitation de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit sont interdits (exemple des briques creuses et des parpaings).

Les façades des habitations devront respecter la gamme de couleur utilisées dans l'environnement.

Les couleurs violentes ainsi que le blanc pur sur les parois extérieures des constructions sont prohibés.

Certaines constructions ne sont pas soumises aux prescriptions concernant les types de toitures, de matériaux utilisés ou de pentes à respecter, en raison de l'usage technique qui les caractérisent. C'est notamment le cas des serres et des vérandas.

C. LES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES OU ALTERNATIVES

Les dispositions édictées dans le règlement relatives aux toitures, aux parements extérieurs et aux clôtures pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projet d'architecture contemporaine novatrice et d'intérêt ou utilisant des technologies énergétiques nouvelles (habitat solaire, architecture bio-climatique, ...) sous réserve, que l'intégration dans l'environnement naturel et le paysage urbain de la construction à réaliser soit particulièrement étudié. Dans ce cas pourront être mis en œuvre des matériaux non traditionnels tels que cuivre, zinc, menuiseries métalliques.

À l'intérieur du périmètre de protection d'un monument historique, dans les sites protégés et dans les secteurs délimités pour leur intérêt paysager, des prescriptions plus exigeantes que celles énoncées dans le règlement peuvent être imposées, notamment par l'Architecte des Bâtiments de France.

L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées, lors des ravalements, réhabilitation, extensions (matériau, apparence, mises en œuvre, finitions, ...).

D. RESTAURATION, EXTENSIONS DE BÂTIMENTS ANCIENS, RAVALEMENTS ET BÂTI REPÉRÉ AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-1, 7° DU CODE DE L'URBANISME

Les constructions traditionnelles ou présentant un intérêt architectural doivent être mises en valeur dans le respect de leur architecture, leur volumétrie, et leur style d'origine (matériau, apparence, mises en œuvre, finition, ...). De légères adaptations architecturales peuvent être admises.

E. PERCEMENTS

La création de nouveaux percements dans un bâtiment ancien doit être limitée au strict nécessaire afin de préserver l'harmonie des façades et des toitures. Ils doivent obligatoirement reprendre les proportions, le rythme de ceux existants et s'intégrer à la composition des façades. Pour les encadrements de baie, le matériau et l'appareillage des baies anciennes doivent être respectés (hauteurs d'assises, linteaux, appuis, moulurations, ...).

F. FAÇADES

Sur les murs ou ouvrages en pierres de taille ou briques prévues pour rester apparentes, l'enduit ou la peinture sont interdits. Les pierres ou briques manquantes doivent être remplacées par des pierres ou briques de même nature et de même dureté en respectant la finition et l'appareillage d'origine.

Les ouvrages en moellons doivent recevoir soit un enduit couvrant, soit un enduit à pierres vues affleurant la tête des moellons.

Les enduits doivent être réalisés au mortier sans effet de relief ou pierres en saillies, et sans joint creux. Le ciment, la pierre reconstituée et la chaux artificielle sont proscrits.

G. TOITURES

La conservation et la restauration de lucarnes ou cheminées peut être imposée. Dans le cas de création de lucarnes ou cheminées, ces éléments doivent respecter les formes, proportions et matériaux traditionnels.

Les châssis de toit doivent s'encastrent au plan de couverture et seront limités à une superficie de 0,8 m².

H. RAPPEL RÉGLEMENTAIRE

Il est rappelé à toutes fins utiles, l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme :

« 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 ».

2.4.3 QUALITE ENVIRONNEMENTALE

La végétation existante, si elle révèle un arbre remarquable, un arbre d'essence noble ou une espèce protégée doit être préservée.

Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement en particulier les marges de retrait doivent proposer une végétalisation harmonieuse.

2.4.4 STATIONNEMENT

A. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m² incluant les accès. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Les dispositions citées sont à titre indicatif et applicables lorsque le règlement le précise.

- Pour les constructions à usage d'habitat individuel, on considère deux places de stationnement. Dans les ensembles comportant plus de 10 logements ou dans les lotissements de plus de 10 lots, il sera en outre réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 50% du nombre des logements. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif ;
- Pour les constructions d'habitations collectives et de type maisons de ville, on considère une place de stationnement par tranche de 60m² de plancher hors œuvre nette avec un minimum d'une place par logement ;
- Pour les bureaux privés ou publics, une surface au moins égale à 60% de la superficie de plancher hors œuvre nette de la construction sera affectée au stationnement ;
- Pour les constructions à usage commercial ayant une surface de vente supérieure à 100m², on considère une place de stationnement par tranche de 25m² de surface de vente créée. Une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des véhicules utilitaires devrait être prévue.

- Pour les établissements d'enseignement, on considère une place par classe pour les établissements du 1^{er} degré. Ces établissements devront comporter en outre un local de stationnement pour les véhicules à 2 roues.
- Pour les salles de spectacles ou de réunion, les hôtels et restaurants ou autres établissements similaires, on considère des places de stationnement dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.

2.4.5 LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

A. LES ACCÈS

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à leur destination, et permettent de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la sécurité civile.

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

B. LA GESTION DES DÉCHETS

Les voies créées ou modifiées devront permettre l'accès des véhicules de collecte aux points de dépôts d'ordures ménagères liés aux constructions.

Les locaux et emplacements destinés au stockage des déchets devront être dimensionnés pour permettre le tri et faciliter la collecte des déchets. Leur intégration paysagère et architecturale doit être soignée.

C. L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

D. LA GESTION DES EAUX USÉES

Toute construction ou installation nouvelle générant des eaux usées domestiques doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

E. LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

Des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer la maîtrise des débits, de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement à la parcelle.

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer les eaux pluviales par des canalisations souterraines raccordées au réseau public approprié.

En absence de réseau public, les eaux pluviales pourront être infiltrées si la nature du terrain le permet et si le terrain est situé en dehors du périmètre d'interdiction d'infiltration repéré aux documents graphiques ; ou pourront être évacuées dans un cours d'eau superficiel. En cas d'impossibilité technique de mise en œuvre de ces solutions, les eaux pluviales seront collectées par un réseau séparatif et rejetées dans le réseau public unitaire.

2.4.6 LES PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le cas de bâtiments neufs sur toiture en pente, les capteurs solaires doivent s'intégrer dans la composition générale du bâtiment sur lequel ils sont implantés : rythme et positions des ouvertures, proportions, etc. Ils seront en règle générale regroupés ou dans le prolongement des ouvertures.

Les installations au sol de production d'énergie individuelles s'implantent en retrait de la voirie de manière à limiter leur perception (tant visuelle que sonore) depuis l'espace public.

Les équipements techniques (pompes à chaleur, climatiseur, etc.) sont autorisés à condition d'être intégrés au bâtiment principal ou aux annexes ou dans une petite construction qui tient compte de l'environnement bâti. En cas d'impossibilité technique, les appareils sont exceptionnellement autorisés à condition qu'ils s'intègrent au maximum au bâti, qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public, et que les nuisances sonores soient limitées sur le voisinage immédiat.

Toute forme architecturale encourageant la réduction de la consommation énergétique ou favorisant la production d'énergie renouvelable est encouragée, à condition qu'une bonne intégration paysagère soit assurée.

Toute construction d'habitation présentant une toiture plate devra assumer une végétalisation de sa toiture afin de limiter la notion d'îlot de chaleur et d'assurer une intégration à son contexte d'implantation.

Les constructions à vocation écologique et ayant un intérêt public, comme ce peut être le cas pour les modes de production d'énergie renouvelable (éoliennes, panneaux photovoltaïques, etc.) peuvent être implantées en zone agricole. Les fonds de vallée doivent être protégés de toute intervention. Une attention particulière devra être portée sur l'insertion paysagère des installations et sur leur impact sur les zones d'habitations.

3 PARTIE II. LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

3.1 LA ZONE Ua

La zone **Ua** correspond au centre ancien du village caractérisé par un tissu urbain dense et des implantations généralement à l'alignement de la voie cadrant l'espace rue avec une continuité bâtie irrégulière mais identifiable. Il définit des secteurs destinés à préserver le caractère traditionnel des groupements anciens, à recevoir principalement de l'habitat et dans lequel s'intègre des équipements, commerces, activités et/ou services compatibles avec cette destination.

3.1.1 Ua ARTICLE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

V : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

	Ua
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
HABITATION	
Logement	V*
Condition : En fonction de l'article L151-41-5 du Code de l'Urbanisme, les parcelles cadastrées section AI n°157, 158, 159, 160, 162, 494, 495 situées rue de la Gare et représentant une superficie totale de 19 800 m ² , sont soumises à une servitude interdisant pour une durée au plus de cinq ans, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 20 m ² de surface de plancher. Cette servitude n'a toutefois pas pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes,	
Hébergement	V
Artisanat et commerce de détail	V
Restauration	V
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
Hébergement hôtelier	V
Cinéma	V
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salle d'art et de spectacles	V
Équipements sportifs	V
Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	

Industrie	X
Entrepôts	X
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	X

Dans la zone inondable identifiée au document graphique, les constructions et installations admis sont admises aux conditions suivantes :

- Elles ne doivent pas faire se obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux,
- Le plancher haut des constructions sera édifié, sur terre-plein ou vide sanitaire, à 0,20m au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues ou estimées,
- Les sous-sols sont interdits,
- Les garages seront édifiés soit au niveau du terrain naturel, soit à la cote de référence,
- Les remblais ne sont pas autorisés

Ua ARTICLE 2 : IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

A. L'IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter vis-à-vis des voies existantes ou à créer, modifiées ou projetées :

Les constructions nouvelles doivent s'implanter à l'alignement des voies existantes ou à créer, modifiées ou projetées.

Lorsque les constructions situées de part et d'autre d'un terrain sont implantées à l'alignement de la voie, la nouvelle construction doit respecter cet alignement.

Lorsque les constructions situées de part et d'autre d'un terrain sont implantées en décrochement, la construction à créer doit être alignée sur la façade du bâtiment de moindre retrait.

Dans le cas d'un recul par rapport à la voie, la continuité de l'alignement devra préférentiellement être assurée par l'édification d'un mur de clôture plein de 2,20 mètres de hauteur maximum et de 0,25 mètre d'épaisseur minimum.

Les constructions peuvent s'implanter en façade ou en pignon.

B. L'IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Considérant les limites latérales, les nouvelles constructions doivent s'implanter sur une ou plusieurs limites OU en retrait d'au moins 3 mètres.

C. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Les constructions sur une même unité foncière doivent être accolées OU en retrait les unes par rapport aux autres d'au moins 4 mètres.

D. L'EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% de la superficie de l'unité foncière, exception faite des terrains à vocation commerciale qui ne font pas l'objet de règles.

E. LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée du sol naturel avant travaux ou de la cote imposée par le Plan de Prévision des Risques Inondations, est limitée à un maximum de 6 mètres à l'égout du toit.

F. ANNEXES ET EXTENSIONS

ANNEXES

La hauteur des annexes, mesurée du sol naturel avant travaux ou de la cote imposée par le Plan de Prévision des Risques Inondations, est limitée à un maximum de 3 mètres mesuré à l'égout du toit.

Les annexes seront implantées à une distance maximum de 25 mètres de la construction principale.

L'emprise totale de toutes les annexes est limitée à 100m².

EXTENSION

Les extensions d'habitations doivent respecter les règles de construction édictées pour les constructions principales, et ne pourront excéder une emprise maximale de 50% du bâti initial.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

1. Les vérandas peuvent être autorisées tant qu'elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles doivent s'appuyer, tant dans les proportions, la volumétrie que les matériaux.
2. La construction des sous-sols est interdite.

3.1.2 Ua ARTICLE 3 : QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE**A. LES TOITURES****FORME**

Les toitures des constructions doivent être :

- A pente avec au moins deux versants de pente égale ou supérieure à 40°,
- En terrasse pour les constructions nouvelles lorsque celle-ci:
 - o se limitent à des proportions raisonnables, soit 30% maximum de l'emprise au sol du projet,
 - o se situent sur l'arrière de la construction,
 - o portent sur des petits volumes en avancée ou de transition entre deux bâtiments.

Toute terrasse doit être non accessible et végétalisée

En cas d'extension ou d'annexe, une toiture d'une ou plusieurs pentes différentes de la construction principale sera autorisée.

Les lucarnes traditionnelles sont conseillées à toute autre ouverture dans la toiture.

Les châssis de toit seront de type encastré sans présenter de saillie en toiture.

MATÉRIAUX ET TEINTES

En **zone Ua**, la couverture des bâtiments devra être réalisée en ardoises, en chaume, petites tuiles plates ou en tuiles mécaniques, non uniforme, petit moule ou d'aspect petit moule, et de teinte vieillie ou brunie. L'utilisation du zinc est permise.

Sur une même construction, l'unité d'ensemble doit être maintenue

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

Une plus grande diversité dans le traitement des toitures (pentes et toitures) pourra être autorisée :

- *Pour les bâtiments agricoles et à usage d'activités ;*
- *Dans le cas d'un ensemble de constructions groupées présentant une unité de conception ;*
- *Dans le cas de constructions à usage commercial ou d'équipements publics ou privés ;*
- *Dans le cas d'une construction isolée de conception architecturale contemporaine et adaptée au site ;*
- *Dans le cas de vérandas et verrières pour lesquelles les matériaux en verre ou similaires sont acceptés.*

B. LES FAÇADES**MATÉRIAUX ET TEINTES**

Les matériaux autorisés sont les pierres de type local, ainsi que les matériaux destinés à être enduits.

La teinte des enduits doit correspondre à celle des sables locaux et des enduits traditionnels (sable beige et chaux blanche...), éventuellement additionnée de brique pilée. Les enduits auront une finition grattée ou talochée broyée ou éponge ou projetée au balai.

Les placages, les parpaings apparents et les matériaux clinquants sont interdits. En ce qui concerne les pans de bois, la structure ne pourra être apparente que si l'aspect du bois le permet.

Les menuiseries (fenêtres, volets) seront en harmonie de ton avec la façade.

Les volets roulants sont autorisés à condition d'être encastrés et donc que les coffres ne soient pas visibles depuis l'espace public.

L'utilisation du bois en façade est autorisée à la fois sur les constructions principales et sur les annexes, à condition d'une intégration harmonieuse à l'environnement bâti et paysager.

Concernant les ventilations hautes, les sorties en parpaings, ciment, zinguerie haute sont interdites. Les souches de cheminées seront en brique de même nature que celles respectant la tradition locale ancienne ou recouvertes d'un enduit de même type ou de même teinte que celui de la façade. Les mitrons en terre cuite sont acceptés en souche de cheminée.

C. LES DEVANTURES COMMERCIALES

Les devantures commerciales doivent respecter le style, les proportions et les rythmes architecturaux des immeubles auxquelles elles s'intègrent. Notamment, elles ne doivent pas masquer les éléments destinés à être vus (jambages, bandeaux, linteaux appareillés...).

Les façades commerciales doivent être établies dans la seule hauteur du rez-de-chaussée.

Les éléments composant la structure de l'immeuble doivent être mis en valeur.

Les glaces réfléchissantes sont à exclure. Les stores ne doivent pas excéder la longueur de la vitrine. Les volets roulants saillants en façade sont interdits.

Pour les menuiseries, doivent être recherchées des couleurs douces : claire (beige...), ou foncée (marine, vert bouteille...).

D. LES CLÔTURES

FORMES, MATÉRIAUX ET TEINTES

Les clôtures, élément important du paysage, devront être traitées simplement et respecter l'ambiance créée par les clôtures environnantes.

Les clôtures existantes sous la forme de murs traditionnels doivent être restaurés à l'identique (hauteur, traitement de faitage, aspect, ...)

Les clôtures le long des voies ouvertes à la circulation sont :

- Des murs pleins de 1,80 mètre de hauteur minimum et de 2,20 mètres de hauteur maximum, et de 0,25 mètres d'épaisseur minimum,
- Des dispositifs constitués de grilles ou tout autre dispositif à claire-voie comportant un mur bahut surmonté de ferronnerie uniquement d'une hauteur limitée à 2,20 mètres de hauteur maximum.

Lorsque le terrain est limité par un talus, la hauteur de la clôture sera comptée à partir du haut du talus.

Dans le secteur Uai, pour les clôtures situées perpendiculairement au sens de l'écoulement des eaux, les soubassements seront ajourés sur la base.

3.1.3 Ua ARTICLE 4 : QUALITE ENVIRONNEMENTALE

A. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

L'adaptation des constructions au terrain naturel se fera de façon à ce qu'elles épousent au mieux la pente du terrain (en évitant tout tumulus, levés de terre et bouleversement intempestif du terrain) SAUF impossibilité technique motivée.

La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue.

B. LE COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

Le coefficient de pleine terre minimal est fixé à 15% de la superficie du terrain exception faite des surfaces commerciales.

3.1.4 Ua ARTICLE 5 : STATIONNEMENT

A. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les règles concernant le nombre de stationnements pourront se baser sur les dispositions générales applicables sur l'ensemble des zones du territoire communal.

- Pour les constructions à usage d'habitat individuel, on considère deux places de stationnement. Dans les ensembles comportant plus de 10 logements ou dans les lotissements de plus de 10 lots, il sera en outre réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 50% du nombre des logements. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif
- Pour les constructions d'habitations collectives et de type maisons de ville, on considère une place de stationnement par tranche de 60m² de plancher hors œuvre nette avec un minimum d'une place par logement ;
- Pour les bureaux privés ou publics, une surface au moins égale à 60% de la superficie de plancher hors œuvre nette de la construction sera affectée au stationnement ;
- Pour les constructions à usage commercial ayant une surface de vente supérieure à 100m², on considère une place de stationnement par tranche de 25m² de surface de vente créée. Une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des véhicules utilitaires devrait être prévue.
- Pour les établissements d'enseignement, on considère une place par classe pour les établissements du 1^{er} degré. Ces établissements devront comporter en outre un local de stationnement pour les véhicules à 2 roues.
- Pour les salles de spectacles ou de réunion, les hôtels et restaurants ou autres établissements similaires, on considère des places de stationnement dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.

3.2 LA ZONE Ub

La zone **Ub** correspond au tissu bâti de faubourg construit dans la continuité des parties anciennes et couvre des secteurs destinés à recevoir principalement de l'habitat, et dans lequel s'intègre des équipements, activités, commerces et/ou services compatibles avec cette destination.

3.2.1 Ub ARTICLE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

A. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

V : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

	UB
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
Exploitation agricole	V*
Condition : Les extensions des constructions et installations nécessaires à l'activité agricole et à la diversification (hébergement et accueil à la ferme, vente directe, etc., dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone	
Exploitation forestière	X
HABITATION	
Logement	V
Hébergement	V
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	V*
Condition : Les constructions dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone	
Restauration	V
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
Hébergement hôtelier	V
Cinéma	V
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salle d'art et de spectacles	V
Équipements sportifs	V
Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôts	X
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	X

Dans la zone inondable identifiée au document graphique, les constructions et installations admises sont admises aux conditions suivantes :

- Elles ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux,
- Le plancher haut des constructions sera édifié, sur terre-plein ou vide sanitaire, à 0,20m au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues ou estimées,
- Les sous-sols sont interdits,
- Les garages seront édifiés soit au niveau du terrain naturel, soit à la cote de référence,
- Les remblais ne sont pas autorisés

3.2.2 Ub ARTICLE 2 : IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

A. L'IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies existantes ou à créer, modifiées ou projetées,
- soit en recul supérieur ou égal à 5 mètres.

B. L'IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Considérant les limites latérales, les nouvelles constructions doivent s'implanter sur une ou plusieurs limites OU en retrait d'au moins 3 mètres.

C. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Les constructions sur une même unité foncière doivent être accolées OU en retrait les unes par rapport aux autres d'au moins 4 mètres.

D. L'EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée :

- à 30% de la superficie de l'unité foncière pour les terrains d'une surface supérieure à 1000 m²,
- à 40% de la superficie de l'unité foncière pour les terrains d'une surface inférieure ou égale à 1000 m².

E. LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée du sol naturel avant travaux ou de la cote imposée par le Plan de Prévision des Risques Inondations, est limitée à un maximum de 5 mètres à l'égout du toit.

F. ANNEXES ET EXTENSIONS

ANNEXES

La hauteur des annexes, mesurée du sol naturel avant travaux ou de la cote imposée par le Plan de Prévision des Risques Inondations, est limitée à 3 mètres mesurés à l'égout du toit

Les annexes seront implantées à une distance maximum de 25 mètres de la construction principale.

La surface totale de toutes les annexes est limitée à 100m².

EXTENSION

Les extensions d'habitations doivent respecter les règles de construction édictées pour les constructions principales, et ne pourront excéder un maximum de 50% du bâti initial.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

1. *Les vérandas peuvent être autorisées tant qu'elles ne dénaturent pas le caractère du bâtiment sur lequel elles doivent s'appuyer, tant dans les proportions, la volumétrie que les matériaux.*
2. *Dans les secteurs où est détectée la présence de zone inondable, la construction des sous-sols est interdite.*

3.2.3 Ub ARTICLE 3 : QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

A. LES TOITURES

FORME

Les toitures des constructions doivent être :

- A pente avec au moins deux versants de pente égale ou supérieure à 35°,
- En terrasse sur toute ou partie de la construction ; cette terrasse doit être non accessible.

En cas d'extension ou d'annexe, une toiture d'une ou plusieurs pentes différentes de la construction principale sera autorisée.

MATÉRIAUX ET TEINTES

La couverture des constructions à toiture à pente doit être réalisée en ardoises, en chaume, tuiles plates petit moule ou d'aspect petit moule. L'utilisation du zinc est permise.

En plus des matériaux précités, sont autorisés, la tôle métallique nervurée pré-peinte (« bac-acier ») de teinte non réfléchissante rouge-brun ou noir mat à la condition d'être en harmonie avec l'environnement et les bardeaux d'asphalte de teinte rouge-brun ou noire, le bois pour les annexes et abris de jardins.

La tôle ondulée est interdite.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

Une plus grande diversité dans le traitement des toitures (pentes et toitures) pourra être autorisée :

- *Pour les bâtiments agricoles et à usage d'activités ;*
- *Dans le cas d'un ensemble de constructions groupées présentant une unité de conception ;*
- *Dans le cas de constructions à usage commercial ou d'équipements publics ou privés ;*
- *Dans le cas d'une construction isolée de conception architecturale contemporaine et adaptée au site ;*
- *Dans le cas de vérandas et verrières pour lesquelles les matériaux en verre ou similaires sont acceptés.*

B. LES FAÇADES

MATÉRIAUX ET TEINTES

Les matériaux autorisés sont les pierres de type local, ainsi que les matériaux destinés à être enduits. Les placages, les parpaings apparents et les matériaux clinquants sont interdits.

L'utilisation du bois en façade est autorisée à la fois sur les constructions principales et sur les annexes, à condition d'une intégration harmonieuse à l'environnement bâti et paysager.

C. LES CLÔTURES

FORMES, MATÉRIAUX ET TEINTES

Les clôtures, élément important du paysage, devront être traitées simplement et respecter l'ambiance créée par les clôtures environnantes.

Le long des voies ouvertes à la circulation sont autorisées :

- Des murs pleins de 1,80 mètres de hauteur minimum et de 2,20 mètres de hauteur maximum, et de 0,25 mètres d'épaisseur minimum,
- Des dispositifs constitués de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie d'une hauteur limitée à 2,20 mètres de hauteur maximum et comportant ou non un mur bahut.

Lorsque le terrain est limité par un talus, la hauteur de la clôture sera comptée à partir du haut du talus.

Dans le secteur Ubi, pour les clôtures situées perpendiculairement au sens de l'écoulement des eaux, les soubassements seront ajourés sur la base.

3.2.4 Ub ARTICLE 4 : QUALITE ENVIRONNEMENTALE

A. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

L'adaptation des constructions au terrain naturel se fera de façon à ce qu'elles épousent au mieux la pente du terrain (en évitant tout tumulus, levés de terre et bouleversement intempestif du terrain) SAUF impossibilité technique motivée.

La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue.

B. LE COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

Le coefficient de pleine terre minimal est fixé :

- à 30% de la superficie du terrain pour les terrains d'une surface supérieure à 1000 m²,
- à 20% de la superficie du terrain pour les terrains d'une surface inférieure ou égale à 1000 m².

3.2.5 Ub ARTICLE 5 : STATIONNEMENT

A. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les règles concernant le nombre de stationnements pourront se baser sur les dispositions générales applicables sur l'ensemble des zones du territoire communal.

- Pour les constructions à usage d'habitat individuel, on considère deux places de stationnement. Dans les ensembles comportant plus de 10 logements ou dans les lotissements de plus de 10

lots, il sera en outre réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 50% du nombre des logements. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif ;

- Pour les constructions d'habitations collectives et de type maisons de ville, on considère une place de stationnement par tranche de 60m² de plancher hors œuvre nette avec un minimum d'une place par logement ;
- Pour les bureaux privés ou publics, une surface au moins égale à 60% de la superficie de plancher hors œuvre nette de la construction sera affectée au stationnement ;
- Pour les constructions à usage commercial ayant une surface de vente supérieure à 100m², on considère une place de stationnement par tranche de 25m² de surface de vente créée. Une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des véhicules utilitaires devrait être prévue.
- Pour les établissements d'enseignement, on considère une place par classe pour les établissements du 1^{er} degré. Ces établissements devront comporter en outre un local de stationnement pour les véhicules à 2 roues.
- Pour les salles de spectacles ou de réunion, les hôtels et restaurants ou autres établissements similaires, on considère des places de stationnement dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.

3.3 LA ZONE Uc

La zone Uc correspond aux extensions de tissu pavillonnaire et couvre des secteurs destinés à recevoir principalement de l'habitat.

3.3.1 Uc ARTICLE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

A. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

V : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

	Uc
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
HABITATION	
Logement	V
Hébergement	V
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	V*
Condition : Les constructions dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone	
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
Hébergement hôtelier	X
Cinéma	X
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salle d'art et de spectacles	V
Équipements sportifs	V
Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôts	X
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	X

3.3.2 Uc ARTICLE 2 : IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

A. L'IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies existantes ou à créer, modifiées ou projetées,
- soit en recul supérieur ou égal à 5 mètres dans une bande de 30 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement.

B. L'IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Considérant les limites latérales, les nouvelles constructions peuvent s'implanter sur une limite OU en retrait d'au moins 3 mètres.

C. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Les constructions sur une même unité foncière doivent être accolées OU en retrait les unes par rapport aux autres d'au moins 4 mètres.

D. L'EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée :

- à 30% de la superficie de l'unité foncière, pour les terrains d'une surface supérieure à 600 m²,
- à 40% de la superficie de l'unité foncière, pour les terrains d'une surface inférieure ou égale à 600 m².

E. LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée du sol naturel avant travaux, est limitée à un maximum de 5 mètres à l'égout du toit.

F. ANNEXES ET EXTENSIONS

ANNEXES

La hauteur des annexes est limitée à 3 mètres mesurés à l'égout du toit

Les annexes seront implantées à une distance maximum de 25 mètres de la construction principale.

La surface totale de toutes les annexes est limitée à 100m².

EXTENSION

Les extensions d'habitations doivent respecter les règles de construction édictées pour les constructions principales, et ne pourront excéder un maximum de 50% du bâti initial.

3.3.3 Uc ARTICLE 3 : QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

A. LES TOITURES

FORME

Les toitures des constructions doivent comporter :

- des versants de pente égale ou supérieure à 35°,
- une terrasse, si elle est justifiée au regard de la conception architecturale du projet.

En cas d'extension ou d'annexe, une toiture d'une ou plusieurs pentes différentes de la construction principale sera autorisée.

MATÉRIAUX ET TEINTES

La couverture des constructions à toiture à pente doit être réalisée en ardoises, tuiles plates petit moule ou d'aspect petit moule. L'utilisation du zinc est permise.

En plus des matériaux précités, sont autorisés, la tôle métallique nervurée pré-peinte (« bac-acier ») de teinte non réfléchissante rouge-brun ou noir mat à la condition d'être en harmonie avec l'environnement et les bardeaux d'asphalte de teinte rouge-brun ou noire, le bois pour les annexes et abris de jardins.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

Une plus grande diversité dans le traitement des toitures (pentes et toitures) pourra être autorisée :

- *Dans le cas d'un ensemble de constructions groupées présentant une unité de conception ;*
- *Dans le cas de constructions d'équipements publics ou privés ;*
- *Dans le cas de vérandas et verrières pour lesquelles les matériaux en verre ou similaires sont acceptés.*

B. LES FAÇADES

MATÉRIAUX ET TEINTES

Les matériaux autorisés sont les pierres de type local, ainsi que les matériaux destinés à être enduits. Les placages, les parpaings apparents et les matériaux clinquants sont interdits.

L'utilisation du bois en façade est autorisée à la fois sur les constructions principales et sur les annexes, à condition d'une intégration harmonieuse à l'environnement bâti et paysager.

C. LES CLÔTURES

FORMES, MATÉRIAUX ET TEINTES

Les clôtures, élément important du paysage, devront être traitées simplement et respecter l'ambiance créée par les clôtures environnantes.

Le long des voies ouvertes à la circulation sont autorisées :

- Des murs pleins de 1,50 mètres de hauteur maximum,
- Des dispositifs constitués de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie d'une hauteur limitée à 1,50 mètres de hauteur maximum et comportant ou non un mur bahut.

Lorsque le terrain est limité par un talus, la hauteur de la clôture sera comptée à partir du haut du talus.

3.3.4 Uc ARTICLE 4 : QUALITE ENVIRONNEMENTALE

A. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

L'adaptation des constructions au terrain naturel se fera de façon à ce qu'elles épousent au mieux la pente du terrain (en évitant tout tumulus, levés de terre et bouleversement intempestif du terrain) SAUF impossibilité technique motivée.

La conservation de certains éléments, notamment les haies bordant la parcelle et les arbres les plus importants, pourra être imposée si ces éléments sont structurants pour le cadre bâti et paysager dans lequel s'inscrit la construction, ou si ces éléments concourent à la qualité écologique d'un espace structurant pour la trame verte et bleue.

B. LE COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

Le coefficient de pleine terre minimal est fixé :

- à 30% de la superficie du terrain pour les terrains d'une surface supérieure à 600 m²,
- à 20% de la superficie du terrain pour les terrains d'une surface inférieure ou égale à 600 m².

3.3.5 Uc ARTICLE 5 : STATIONNEMENT

A. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les règles concernant le nombre de stationnements pourront se baser sur les dispositions générales applicables sur l'ensemble des zones du territoire communal.

- Pour les constructions à usage d'habitat individuel, on considère deux places de stationnement. Dans les ensembles comportant plus de 10 logements ou dans les lotissements de plus de 10 lots, il sera en outre réalisé un nombre d'emplacements supplémentaires égal à 50% du nombre des logements. Ces emplacements seront banalisés sans pouvoir être affectés à un usage privatif ;
- Pour les constructions d'habitations collectives et de type maisons de ville, on considère une place de stationnement par tranche de 60m² de plancher hors œuvre nette avec un minimum d'une place par logement ;
- Pour les bureaux privés ou publics, une surface au moins égale à 60% de la superficie de plancher hors œuvre nette de la construction sera affectée au stationnement ;
- Pour les constructions à usage commercial ayant une surface de vente supérieure à 100m², on considère une place de stationnement par tranche de 25m² de surface de vente créée. Une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des véhicules utilitaires devrait être prévue.
- Pour les établissements d'enseignement, on considère une place par classe pour les établissements du 1^{er} degré. Ces établissements devront comporter en outre un local de stationnement pour les véhicules à 2 roues.
- Pour les salles de spectacles ou de réunion, les hôtels et restaurants ou autres établissements similaires, on considère des places de stationnement dont le nombre est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.

3.4 LA ZONE Ue

La zone **Ue** correspond aux secteurs propices à la construction d'équipements.

3.4.1 Ue ARTICLE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

A. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

V : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

	Ue
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
HABITATION	
Logement	V
Hébergement	X
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	V*
Condition : Les constructions dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec la vocation d'équipements de la zone	
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
Hébergement hôtelier	X
Cinéma	X
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salle d'art et de spectacles	V
Équipements sportifs	V
Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X*
Entrepôts	X
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	V

3.4.2 Ue ARTICLE 2 : IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

A. L'IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet

B. L'IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Sans objet

C. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Sans objet

D. L'EMPRISE AU SOL

Sans objet

E. LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée du sol naturel avant travaux ou de la cote imposée par le Plan de Prévision des Risques Inondations, est limitée à un maximum de 6 mètres à l'égout du toit.

3.4.3 Ue ARTICLE 3 : QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

A. LES TOITURES

FORME

Sans objet

MATÉRIAUX ET TEINTES

Sans objet

B. LES FAÇADES

MATÉRIAUX ET TEINTES

Sans objet

C. LES CLÔTURES

FORMES, MATÉRIAUX ET TEINTES

Les clôtures, élément important du paysage, devront être traitées simplement et respecter l'ambiance créée par les clôtures environnantes.

Le long des voies ouvertes à la circulation sont autorisées :

- Des dispositifs constitués de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie d'une hauteur limitée à 1,80 mètres de hauteur maximum et comportant ou non un mur bahut ajouré.

3.4.4 Ue ARTICLE 4 : QUALITE ENVIRONNEMENTALE

A. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

L'adaptation des constructions au terrain naturel se fera de façon à ce qu'elles épousent au mieux la pente du terrain (en évitant tout tumulus, levés de terre et bouleversement intempestif du terrain) SAUF impossibilité technique motivée.

B. LE COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

Sans objet

3.4.5 Ue ARTICLE 5 : STATIONNEMENT

A. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

3.5 LA ZONE Ux

La zone Ux définit un secteur destiné à recevoir des activités, commerces et/ou services compatibles avec cette destination.

3.5.1 Ux ARTICLE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

A. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

V : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

	Ux
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
HABITATION	
Logement	X
Hébergement	X
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	V
Restauration	V*
Commerce de gros	V
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
Hébergement hôtelier	X
Cinéma	X
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salle d'art et de spectacles	X
Équipements sportifs	X
Autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	V
Entrepôts	V
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	X

3.5.2 Ux ARTICLE 2 : IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

A. L'IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter en recul d'un minimum de 10 mètres.

B. L'IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Considérant les limites latérales, les nouvelles constructions doivent s'implanter sur une ou plusieurs limites OU en retrait d'au moins 3 mètres.

C. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Les constructions sur une même unité foncière doivent être accolées OU en retrait les unes par rapport aux autres d'au moins 4 mètres.

D. L'EMPRISE AU SOL

Sans objet

E. LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée du sol naturel avant travaux, est limitée à un maximum de 8 mètres à l'égout du toit.

3.5.3 Ux ARTICLE 3 : QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

A. LES CLÔTURES

Les clôtures le long des voies devront préférentiellement présenter une continuité d'aspect, de hauteur et d'alignement avec celles des parcelles voisines, sans jamais dépasser un total de 2 mètres de hauteur.

3.5.4 Ux ARTICLE 4 : QUALITE ENVIRONNEMENTALE

A. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

L'adaptation des constructions au terrain naturel se fera de façon à ce qu'elles épousent au mieux la pente du terrain (en évitant tout tumulus, levés de terre et bouleversement intempestif du terrain) SAUF impossibilité technique motivée.

B. LE COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

Le coefficient de pleine terre minimal est fixé à 15% de la superficie du terrain.

3.5.5 Ux ARTICLE 5 : STATIONNEMENT

A. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

- Pour les bureaux privés ou publics, une surface au moins égale à 60% de la superficie de plancher hors œuvre nette de la construction sera affectée au stationnement ;

- Pour les constructions à usage commercial ayant une surface de vente supérieure à 100m², on considère une place de stationnement par tranche de 25m² de surface de vente créée. Une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des véhicules utilitaires devrait être prévue.

4 PARTIE III. LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

4.1 LA ZONE 2AU

La zone 2AU définit des secteurs destinés à recevoir principalement de l'habitat, et dans lequel s'intègre des équipements, activités, commerces et/ou services compatibles avec cette destination.

4.1.1 2AU ARTICLE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

A. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

V : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

	2AU
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
HABITATION	
Logement	X
Hébergement	X
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	X
Condition : Les constructions dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone	
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hébergement hôtelier	X
Cinéma	X
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salle d'art et de spectacles	X
Équipements sportifs	X
Autres équipements recevant du public	X
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôts	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X

4.1.2 2AU ARTICLE 2 : IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

A. L'IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet

B. L'IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Sans objet

C. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Sans objet

D. L'EMPRISE AU SOL

Sans objet

E. LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

F. ANNEXES ET EXTENSIONS

Sans objet

4.1.3 2AU ARTICLE 3 : QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

A. LES TOITURES

Sans objet

B. LES FAÇADES

Sans objet

C. LES CLÔTURES

Sans objet

4.1.4 2AU ARTICLE 4 : Qualité environnementale

A. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

L'adaptation des constructions au terrain naturel se fera de façon à ce qu'elles épousent au mieux la pente du terrain (en évitant tout tumulus, levés de terre et bouleversement intempestif du terrain) SAUF impossibilité technique motivée.

B. LE COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

- Sans objet

4.1.5 2AU ARTICLE 5 : STATIONNEMENT

A. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Les règles concernant le nombre de stationnements pourront se baser sur les dispositions générales applicables sur l'ensemble des zones du territoire communal.

5 PARTIE IV. LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

5.1 LA ZONE A

La zone **A** correspond aux espaces agricoles ayant un potentiel agronomique, biologique et/ou écologique. Elle est destinée aux activités agricoles et a comme principal enjeu de pérenniser et de permettre le développement des exploitations. Elle permet notamment l'implantation de constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et à sa diversification, et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elle comprend un secteur **Ap** où la majorité des constructions se voit proscrite.

5.1.1 A ARTICLE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

A. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

V* : **Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.**

V : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

	A	Ap
Exploitation agricole	V	X
<u>Sont autorisées :</u>		
<ul style="list-style-type: none"> Les constructions, installations et aménagements, ainsi que leur extension, à condition d'être liés et nécessaires à l'activité agricole et à sa diversification (hébergement et accueil à la ferme, vente directe, etc. Les changements de destination des bâtiments agricoles identifiés aux documents graphiques du règlement au titre de l'article L.151-11-2^{ème} du Code de l'Urbanisme, en vue de l'habitation, de l'artisanat, du commerce de détail et de l'hébergement touristique, s'il s'agit de bâtiments ou de partie de bâtiments repérés au document graphique, sous réserve que le changement ne compromette pas l'exploitation agricole 		
Exploitation forestière	X	X
Logement	V*	X
<u>Sont autorisées sous conditions :</u>		
<ul style="list-style-type: none"> Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation, sous réserve de ne pas dépasser une surface de plancher de 50% de la surface de plancher existante. Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de l'approbation du présent PLU ou à chacune de ses révisions générales. Les annexes des constructions existantes à usage d'habitation, sous réserve de ne pas dépasser une emprise au sol de 20m² et d'être implantées à une distance maximale de 25 mètres de la construction existante. Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de l'approbation du présent PLU ou à chacune de ses révisions générales. 		
Hébergement	X	X
Artisanat et commerce de détail	X	X
Restauration	X	X
Commerce de gros	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X
Hébergement hôtelier	X	X
Cinéma	X	X
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*	X
<u>Sont autorisées sous conditions :</u>		

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,		
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X
Salle d'art et de spectacles	X	X
Équipements sportifs	X	X
Autres équipements recevant du public	V	X
Industrie	X	X
Entrepôts	X	X
Bureau	X	X
Centre de congrès et d'exposition	X	X

5.1.2 A ARTICLE 2 : IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

A. L'IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions à usage agricole doivent être édifiées :

- en recul ≥ 75 m de la RD 906
- en recul ≥ 25 m de la RD 6
- en recul ≥ 15 m des autres RD
- en recul ≥ 10 m des voies communales et chemins ruraux

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif pourront avoir un retrait moindre.

B. L'IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Toute construction de quelque nature doit être éloignée des limites séparatives d'une distance équivalente à la moitié de sa hauteur et d'au minimum 3 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux prolongements des bâtiments existants.

C. L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Deux constructions implantées sur une même propriété pourront être accolées ou en retrait d'au moins 4 mètres l'une par rapport à l'autre.

D. LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation, mesurée du sol naturel avant travaux ou de la cote imposée par le Plan de Prévision des Risques Inondations, est limitée à un maximum de 5 mètres à l'égout du toit.

Pour les constructions agricoles, la hauteur ne peut excéder 10 mètres au faîtage, SAUF nécessité technique.

Des restrictions pourront être appliquées sur la hauteur des constructions compte tenu de leurs emplacements et en considération de l'environnement.

E. ANNEXES ET EXTENSIONS

La hauteur des annexes des habitations ne pourra pas excéder 3 mètres mesurés à l'égout du toit

Les annexes seront implantées à une distance maximum de 25 mètres de la construction principale.

La surface totale de toutes les annexes est limitée à 100m².

Les extensions d'habitations doivent respecter les règles de construction édictées pour les constructions principales, et ne pourront excéder un maximum de 50% du bâti initial.

5.1.3 A ARTICLE 3 : QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

A. LES TOITURES

FORME

Les toitures des constructions autres qu'à usages d'activités agricoles doivent être :

- A pente avec au moins deux versants de pente égale ou supérieure à 35°,
- En terrasse sur toute ou partie de la construction ; cette terrasse doit être non accessible et végétalisée.

En cas d'extension ou d'annexe, une toiture d'une ou plusieurs pentes différentes de la construction principale sera autorisée.

Les lucarnes traditionnelles sont conseillées à toute autre ouverture dans la toiture.

Les châssis de toit seront de type encastré sans présenter de saillie en toiture.

MATÉRIAUX ET TEINTES

La couverture des bâtiments devra être réalisée en ardoises, en chaume, petites tuiles plates ou en tuiles mécaniques.

En plus des matériaux précités, sont autorisés, la tôle métallique nervurée pré-peinte (« bac-acier ») de teinte non réfléchissante rouge-brun ou noir mat à la condition d'être en harmonie avec l'environnement et les bardeaux d'asphalte de teinte rouge-brun ou noire, le bois pour les annexes et abris de jardins.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

Une plus grande diversité dans le traitement des toitures (pentes et toitures) pourra être autorisée :

Pour les bâtiments agricoles et à usage d'activités ;

- *Dans le cas d'une construction isolée de conception architecturale contemporaine et adaptée au site ;*
- *Dans le cas de vérandas et verrières pour lesquelles les matériaux en verre ou similaires sont acceptés.*

B. LES FAÇADES

MATÉRIAUX ET TEINTES

Les matériaux autorisés sont les pierres de type local, ainsi que les matériaux destinés à être enduits.

La teinte des enduits doit correspondre à celle des sables locaux et des enduits traditionnels (sable beige et chaux blanche...), éventuellement additionnée de brique pilée. Les enduits auront une finition grattée ou talochée broyée ou éponge ou projetée au balai.

Les placages, les parpaings apparents et les matériaux clinquants sont interdits.

Les menuiseries (fenêtres, volets) seront en harmonie de ton avec la façade.

Les volets roulants sont autorisés à condition d'être encastrés et donc que les coffres ne soient pas visibles depuis l'espace public.

L'utilisation du bois en façade est autorisée à la fois sur les constructions principales et sur les annexes, à condition d'une intégration harmonieuse à l'environnement bâti et paysager.

C. LES CLÔTURES

Les clôtures sont facultatives et doivent être traitées le plus discrètement possible.

Lorsqu'elles seront absolument nécessaires, les clôtures seront constituées de haies vives, doublées ou non d'un grillage.

En cas de murs pleins existants, leur prolongement sera autorisé.

5.1.4 A ARTICLE 4 : QUALITE ENVIRONNEMENTALE

A. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

L'implantation des constructions tiendra compte et recherchera la cohérence avec l'orientation des haies, chemins, limites d'exploitation, alignements plantés et autres constructions implantées dans l'environnement proche. Les constructions devront éviter d'accentuer le phénomène de mitage.

B. IMPLANTATION ET MOUVEMENT DE SOL

Les accès et dégagements ne devront pas être un prétexte à un bouleversement du terrain naturel et des plantations qui s'y trouvent.

5.1.5 A ARTICLE 5 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des usagers, des propriétaires, personnels ou visiteurs des bâtiments ou installations autorisés par dérogations, devra être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

6 PARTIE V. LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

6.1 LA ZONE N

La zone **N** correspond aux secteurs naturels du territoire, équipés ou non, à protéger en raison, de la qualité du site, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue paysager, historique ou écologique, de l'existence d'une activité forestière, de leur caractère d'espace naturel.

Elle comprend trois secteurs.

- **La zone naturelle à vocation d'équipements publics (Ne).** Cette zone correspond aux secteurs d'équipements publics sportifs, de détente ou d'enseignement.
- **La zone naturelle ferroviaire (Nf).** Cette zone est exclusivement dédiée aux emprises du réseau ferroviaire, considérant les besoins spécifiques des gestionnaires.
- **La zone naturelle de jardins (Nj) :** correspond aux jardins remarquables situés au sein de l'espace aggloméré. Cette zone permet aux enveloppes bâties concernées de préserver leur cadre de vie et de générer une interface entre les espaces bâtis et les espaces naturels et/ou agricoles
-

N ARTICLE OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

X : Occupations et utilisations du sol interdites.

V* : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions.

V : Tout ce qui n'est pas interdit (**X**) ou autorisé sous condition(s) (**V***) est autorisé (occupations et utilisations du sol marquées par le symbole **V** ou non).

6.1.1 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

	N	Ne	Nj
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE			
Exploitation agricole	V*	X	X
<u>Condition :</u> Les abris pour animaux s'il s'agit de structures légères et sans fondations, et si leur surface est inférieure ou égale à 30m ²			
Exploitation forestière	V	X	X
HABITATION			
Logement	V*	X	X
<u>Condition :</u> <u>En zone N sont autorisés :</u> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions existantes dont la SDP est inférieure ou égale à 70 m², pourront connaître une extension de de 50% de celle-ci, - Les constructions existantes dont la SDP est supérieure à 70 m², pourront connaître une extension de celle-ci de 30% Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de l'approbation du présent PLU ou à chacune de ses révisions générales. <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions annexes des constructions existantes à usage d'habitation, sous réserve de ne pas dépasser une emprise au sol de 40m² et d'être implantées à une distance maximale de 25 mètres de la construction existante <u>En secteur Nj sont autorisés :</u> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions annexes des constructions existantes à usage d'habitation sous réserve d'être au nombre maximum de 3.. Leur emprise au sol sera appréciée en fonction de l'espace de pleine terre minimal à garantir. 			

	X	X	X
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE			
Artisanat et commerce de détail	X	X	X
Restauration	X	X	X
Commerce de gros	X	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X
Hébergement hôtelier	X	X	X
Cinéma	X	X	X
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*	X	X
Condition : En zone N sont autorisés : Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X
Salle d'art et de spectacles	X	X	X
Équipements sportifs	V*	V	X
En secteur Ne et Nj sont autorisés : Les constructions et installations nécessaires aux équipements de loisirs et sportifs, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.			
Autres équipements recevant du public	X	X	X
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE			
Industrie	X	X	X
Entrepôts	X	X	X
Bureau	X	X	X
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X

Dans la zone inondable identifiée au document graphique, les constructions et installations admises sont admises aux conditions suivantes :

- Elles ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement permanent ou temporaire des eaux,
- Le plancher haut des constructions sera édifié, sur terre-plein ou vide sanitaire, à 0,20m au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues ou estimées,
- Les sous-sols sont interdits,
- Les garages seront édifiés soit au niveau du terrain naturel, soit à la cote de référence,
- Les remblais ne sont pas autorisés

6.1.2 N ARTICLE 2 : IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

A. L'IMPLANTATION DU BÂTI SUR SA PARCELLE

L'implantation du bâti n'est pas réglementée.

B. LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation, mesurée du sol naturel avant travaux ou de la cote imposée par le Plan de Prévision des Risques Inondations, est limitée à un maximum de 5 mètres à l'égout du toit.

Pour les constructions agricoles, la hauteur ne peut excéder 10 mètres hors tout, sauf nécessité technique.

Des restrictions pourront être appliquées sur la hauteur des constructions compte tenu de leurs emplacements et en considération de l'environnement.

C. L'EMPRISE AU SOL

Dans le secteur Ne, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée :

- à 5% de la superficie du terrain pour le cimetière,
- à 10% de la superficie du terrain pour les équipements sportifs et récréatifs,
- à 25% de la superficie du terrain pour les équipements de secours.

D. LES ANNEXES

La hauteur des annexes des habitations ne pourra pas excéder 3 mètres mesurés à l'égout du toit.

Les annexes ne pourront pas être implantées à plus de 25 mètres de la construction principale. La surface totale de toutes les annexes ne pourra pas excéder 50m².

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES :

1. Les annexes ne sont autorisées que pour les constructions existantes présentes en zone N.
2. Les extensions d'habitations doivent respecter les règles de construction édictées pour les constructions principales, et ne pourront excéder une emprise maximale de 50% du bâti initial.

6.1.3 N ARTICLE 3 : QUALITE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

L'implantation, la volumétrie et l'aspect architectural devront être conçus de manière à s'harmoniser avec le caractère du bâti environnant et à respecter les caractéristiques naturelles du terrain (topographie, végétation) et du paysage.

L'aspect des constructions et installations autorisées en application de l'Article 1 sera minutieusement examiné en fonction de l'emplacement choisi et de l'intégration dans le paysage tant au point de vue des volumes que du choix des matériaux ou des couleurs.

A. LES TOITURES

Sans objet

B. LES FACADES

Sans objet

C. LES CLÔTURES

Lorsqu'elles seront absolument nécessaires, les clôtures seront constituées de haies vives, doublées ou non d'un grillage.

6.1.4 N ARTICLE 4 : QUALITE ENVIRONNEMENTALE

A. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

L'adaptation des constructions au terrain naturel se fera de façon à ce qu'elles épousent au mieux la pente du terrain (en évitant tout tumulus, levés de terre et bouleversement intempestif du terrain) sauf impossibilité technique motivée.

L'implantation des constructions tiendra compte et recherchera la cohérence avec l'orientation des haies, chemins, limites d'exploitation, alignements plantés et autres constructions implantées dans l'environnement proche. Les constructions devront éviter d'accentuer le phénomène de mitage.

Les plantations et coupures végétales doivent être maintenues.

B. IMPLANTATION ET MOUVEMENT DE SOL

Les accès et dégagements ne devront pas être un prétexte à un bouleversement du terrain naturel et des plantations qui s'y trouvent.

C. LE COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

En secteur Nj, le coefficient de pleine terre minimal est fixé :

- à 70% de la superficie du terrain pour les terrains d'une surface supérieure à 600 m²,
- à 80% de la superficie du terrain pour les terrains d'une surface inférieure ou égale à 600 m².

6.1.5 N ARTICLE 5 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des usagers, des propriétaires, personnels ou visiteurs des bâtiments ou installations autorisés par dérogations, devra être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Dans l'ensemble de la zone N, les stationnements ne doivent être ni bitumés, ni cimentés.

7 ANNEXES

7.1 CONDITIONS D'APPLICATION DES CHANGEMENTS DE DESTINATION AGRICOLE

7.1.1 CONDITION 1

CHANGEMENT DE DESTINATION DES BÂTIMENTS À VOCATION AGRICOLE AUTORISÉ QUE LORSQUE CEUX-CI :

- > ne sont plus utiles à l'exploitation agricole ;
- > ne peuvent pas être repris à court ou moyen terme pour l'exploitation agricole (en fonction des pratiques et exigences fonctionnelles connues de l'activité agricole sur le secteur) ;
- > ne constitueraient pas par leur réaffectation une gêne significative pour l'activité ou une menace pour la pérennité à terme d'un siège d'exploitation.

7.1.2 CONDITION 2

COMPATIBILITÉ D'UNE NOUVELLE HABITATION AVEC LA FONCTIONNALITÉ DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

> un changement de destination entraînant la création d'un logement ou d'un hébergement hôtelier non liée à une exploitation agricole n'est possible que dans les cas où ceux-ci n'entraînent pas un impact significatif sur l'activité agricole, sur la qualité des sites ou sur la fonctionnalité écologique des milieux naturels.

7.1.3 CONDITION 3

QUALITÉ ARCHITECTURALE DE LA CONSTRUCTION ET COMPATIBILITÉ DE LA NOUVELLE VOCATION

> le changement de destination n'est autorisé que pour des constructions existantes constituées. Les constructions dites petits volumes, les constructions précaires ou n'ayant pas à l'origine une vocation durable, ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

7.2 LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES (voir pièce 4.2)