



COMMUNE DE CREMPIGNY-BONNEGUÊTE

74 150

Elaboration du
Plan Local d'Urbanisme
(P.L.U)

Règlement

*Certifié conforme et vu pour
être annexé à la délibération
d'approbation par le Conseil
Municipal en date du :*

*Le Maire,
Jean-François BELMONTE*

■ 4



Espaces et Mutations
Etudes, conseil, Urbanisme & Aménagement

Le Trait d'Union
Parc Altaïs
27, rue Adrastée
74650 Chavanod

Tél : 04 50 69 51 98
Fax : 04 50 698 594
bernard.lemoine@espaces-et-mutations.com

SOMMAIRE :

Zone Urbaine

U : zone urbaine	p 3
Ua : secteur bâti traditionnel et d'habitat dense du chef-lieu de Crempigny et des autres hameaux	
Uc : secteur d'habitat individuel	

Zone A Urbaniser

1AU(i): zone à urbaniser indiquéep 11
1AUa/1AUa1: secteur à vocation de développement de l'habitat dense du chef-lieu de Crempigny	
1AUb: secteur à vocation de développement de l'habitat de moyenne densité	
1AUe: secteur à vocation d'accueil des équipements publics et collectifs	

Zone Agricole

A : secteur d'activités agricoles.....	p 19
Ab : sous-secteur identifiant les constructions diffuses en secteur agricole	

Zone Naturelle

N : secteur naturel et forestier.....	p 27
Ns : sous-secteur naturel sensible (ZNIEFF, zones humides ...)	
Np : sous-secteur naturel de protection des périmètres de captage d'eau potable	

Annexes

Lexique - reculs/cours d'eau - jacobines - Palette végétale - nuancier communal	p 31
--	-------------

ZONE URBAINE

SECTEUR Ua : secteur bâti traditionnel et d'habitat dense du chef-lieu de Crempigny et des autres hameaux

SECTEUR Uc : secteur d'habitat individuel

ARTICLE U1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les industries,
- Les exploitations agricoles ou forestières,
- Les entrepôts.

Sont également interdits :

Les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature,

L'ouverture et l'exploitation de carrière,

Les travaux, installations et aménagements mentionnés aux articles R.421-19 (à l'exception du a.) et R.421-23 (à compter du c. et à l'exception du e. premier cas) du Code de l'Urbanisme.

Toutes nouvelles occupations et utilisations du sol dans les secteurs soumis à des aléas naturels forts, identifiés en annexe du PLU (carte des aléas) et repérés au titre de l'article R.123.11-b) du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage.

ARTICLE U2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Rappel

Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le Code de l'Urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre est autorisée dans les quatre ans suivant le sinistre dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone.

Les démolitions sont soumises à permis pour les constructions repérées au sein des périmètres identifiés au titre de l'article L.123-1.5.7° du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable au sein des périmètres identifiés au titre de l'article L 123.1.5.7° du Code de l'Urbanisme.

Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L 123.1.5.7° du Code de l'Urbanisme est admise uniquement :

La réhabilitation sans limitation de surface de plancher, sans extension, sans annexe accolée, des bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L123.1.5.7° du Code de l'Urbanisme, sous réserve de garder le bâtiment principal et le caractère architectural du bâti.

Dans les secteurs Ua et dans les périmètres identifiés au titre de l'article L 123.1.5.7° du Code de l'Urbanisme, sont admis :

L'artisanat, les commerces et les bureaux dans la limite de 150m² de surface de plancher par unité d'activité. Dans la mesure où leur nature, leur fonctionnement ou leur fréquentation peut induire des nuisances pour le voisinage, ces activités devront prendre toutes mesures aux fins de garantir la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique.

Dans les secteurs Uc, sont admis :

L'artisanat et les bureaux dans la limite de 150m² de surface de plancher par unité d'activité. Dans la mesure où leur nature, leur fonctionnement ou leur fréquentation peut induire des nuisances pour le voisinage, ces activités devront prendre toutes mesures aux fins de garantir la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique.

Dans les secteurs Ua, Uc et dans les périmètres identifiés au titre de l'article L 123.1.5.7° du Code de l'Urbanisme :

Les annexes des constructions admises, dans la limite de 3 et d'une superficie maximum cumulée de 50 m² de surface de plancher + 1 piscine.

Pour les secteurs soumis à des aléas moyens ou faibles, identifiés sur le plan annexe du PLU (carte des aléas), les occupations et utilisations du sol admises devront prendre toutes les dispositions nécessaires permettant d'assurer la sécurité des personnes.

ARTICLE U3 : ACCES ET VOIRIE

Dispositions relatives à la sécurité publique en matière d'accès routier

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet de créer un nouvel accès à une voie publique ou de modifier les conditions d'utilisation d'un accès existant, les accès peuvent être imposés sur des voies de moindre importance.

Accès

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol est subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique.

ZONE URBAINE

SECTEUR Ua : secteur bâti traditionnel et d'habitat dense du chef-lieu de Crempigny et des autres hameaux

SECTEUR Uc : secteur d'habitat individuel

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès sont adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moindre risque à la circulation publique et à l'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir une autorisation d'accès précisant notamment, les caractéristiques techniques nécessaires eu égard des exigences de sécurité routière. Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisation d'un accès, ou la création d'un accès, n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir du bord de la chaussée de la voie publique. La pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5%.

Voiries

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

• **Dans les secteurs Ua, Uc et dans les périmètres identifiés au titre de l'article L 123.1.5.7° du Code de l'Urbanisme :**

L'emprise des voies publiques ou privées nouvelles ne doit pas être inférieure à 4m.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie) de faire demi-tour.

ARTICLE U4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

En secteur Uca de Verliat : le raccordement au réseau d'assainissement collectif se fera par l'installation d'une pompe de relevage, à la charge du pétitionnaire.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public de collecte des eaux pluviales s'il existe.

En l'absence de ce réseau, les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement s'il existe. Elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau public d'assainissement propre à la voirie communale et départementale.

En outre, la mise en place de caniveaux de récupération en limite du domaine public est exigée sur les voies et accès privés.

Par ailleurs, il conviendra de se référer également à l'annexe sanitaire "eaux pluviales" et aux fiches techniques correspondantes pour les éventuelles prescriptions liées à la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Energies et télécommunications

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, doit être raccordé au réseau électrique. Les branchements au réseau public de distribution d'électricité doivent être enterrés.

Ordures ménagères

• **Dans les secteurs Ua, Uc et dans les périmètres identifiés au titre de l'article L 123.1.5.7° du Code de l'Urbanisme :**

Pour toute opération supérieure ou égale à 250 m² surface de plancher, la réalisation d'une **aire de collecte des ordures ménagères** en limite du domaine public est obligatoire. Les dimensions de cette aire seront déterminées conformément aux besoins de l'opération et à la réglementation en vigueur.

Cette disposition ne s'appliquera pas lorsqu'un point de collecte public existe à proximité immédiate (voir localisations en annexe sanitaire).

Les caractéristiques des **locaux de stockage des ordures ménagères** doivent respecter les prescriptions du SITO.A.

ZONE URBAINE

SECTEUR Ua : secteur bâti traditionnel et d'habitat dense du chef-lieu de Crempigny et des autres hameaux

SECTEUR Uc : secteur d'habitat individuel

ARTICLE U5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE U6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES

Généralités

Les débordements de toitures, de terrasses et de balcons jusqu'à 1 m ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique).

Les chemins d'exploitation et les chemins piétons n'étant pas ouverts à la circulation publique, ce ne sont pas des voies au sens du Code de L'Urbanisme. C'est donc les dispositions de l'article 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long des chemins.

Le recul des constructions par rapport à la limite des emprises publiques, des voies publiques et des voies privées ouvertes au public est fixé :

- **Dans les secteurs Ua** : à 3m minimum.
- **Dans les secteurs Uc** : à 5m minimum.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics qui pourront s'implanter jusqu'en limite.

Les annexes non accolées au bâtiment principal peuvent être implantées jusqu'en limite des emprises publiques, voies publiques et des voies privées ouvertes au public à condition :

- qu'aucune façade ne dépasse 8m et que la longueur cumulée des façades mitoyennes ne dépasse pas 12m ; et sous réserve qu'elles n'aggravent pas la sécurité des personnes.
- que leur hauteur totale mesurée à partir du sol naturel avant travaux en tout point du bâtiment, n'excède pas 3,50 m au faitage ou 3m à l'acrotère.
- qu'elles ne comportent pas d'accès sur l'emprise publique.

ARTICLE U7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIETES VOISINES

Généralités

Les débordements de toitures de terrasses et de balcons jusqu'à 1 m ne sont pas pris en compte dans le calcul des prospects.

Des dérogations aux dispositions de l'article 7 seront possibles par l'établissement conventionnel ou judiciaire d'une servitude de cours commune. Lorsqu'il existe une telle servitude, le recul sur le fond dominant se calcule par rapport à la limite opposée de la cours commune ; le recul sur le fond servant de calcul par rapport à la limite de la cour commune.

Toutes constructions, installations et aménagements doivent respecter un recul minimum vis à vis des torrents et cours d'eau s'ils existent (se référer aux mesures conservatoires définies sur les schémas annexés au présent règlement).

Les dispositions suivantes s'appliquent aux limites extérieures du terrain d'assiette ainsi qu'aux limites des terrains issus de divisions (lotissements, permis valant division...).

La distance d'une construction au point le plus proche de la limite séparative ne doit pas être inférieure

- **Dans les secteurs Ua** : à 3m minimum.
- **Dans les secteurs Uc** : à 4m minimum.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics qui pourront s'implanter jusqu'en limite.

Les annexes non accolées au bâtiment principal, peuvent être implantées jusqu'en limite des propriétés voisines à condition :

- qu'aucune façade ne dépasse 8m et que la longueur cumulée des façades mitoyennes ne dépasse pas 12m ; et sous réserve qu'elles n'aggravent pas la sécurité des personnes.
- que leur hauteur totale mesurée à partir du sol naturel avant travaux en tout point du bâtiment, n'excède pas 3,50 m au faitage ou 3m à l'acrotère.

ARTICLE U8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Non réglementé.

ZONE URBAINE

SECTEUR Ua : secteur bâti traditionnel et d'habitat dense du chef-lieu de Crempigny et des autres hameaux

SECTEUR Uc : secteur d'habitat individuel

ARTICLE U9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE U10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Le présent article ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du point médian du sol naturel avant travaux en tout point du bâtiment, ne devra pas excéder :

- **Dans les secteurs Ua** : 11m au faîtage et 9m à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses.
- **Dans les secteurs Uc** : 9m au faîtage et 7m à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses.

La hauteur totale des annexes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux en tout point du bâtiment, ne devra pas excéder :

- 3,50 m au faîtage ou 3m à l'acrotère, pour les annexes non accolées implantées jusqu'en limite des propriétés voisines ou des voies publiques et des voies privées ouvertes au public.
- 5m au faîtage dans les autres cas.

Dans les secteurs Ua, Uc et dans les périmètres identifiés au titre de l'article L 123.1.5.7° du Code de l'Urbanisme :

Il pourra être dérogé à ces règles dans le cadre de la rénovation ou de la réhabilitation de constructions pour des raisons de mise en conformité thermique et d'étanchéité, excepté pour les constructions comprenant des « pignons à pas de moineaux ». Cette dérogation est possible dans la limite de +0,40m.

Seules les installations techniques telles que conduits de cheminées, ventilations, ascenseurs, peuvent dépasser ces cotes, sous réserve qu'elles fassent l'objet d'une nécessité technique démontrée et d'un traitement architectural assurant leur intégration.

ARTICLE U11 : ASPECT EXTERIEUR

Le présent article ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

11.1 – Dispositions générales

En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, peuvent être exigées pour l'obtention du permis de construire.

Dans le cas d'un projet architectural s'inscrivant dans l'évolution du cadre bâti ou participant au développement des énergies renouvelables, et ne répondant pas pour partie au règlement figurant aux alinéas du présent article, des adaptations à ce dernier pourront être instruites. Dans ce cas, la collectivité interrogera l'architecte consultant de la C3R.

11.2 – Dispositions particulières

11.2.1- Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L 123.1.5.7° du Code de l'Urbanisme

Le projet de restauration ou de réhabilitation des bâtiments doit respecter l'aspect, le bâtiment principal, le caractère, les proportions, les formes, et d'une façon générale le dessin des détails.

En outre :

- Les ouvertures supplémentaires devront être similaires à l'existant et dans le même rythme,
- Les toitures devront être conservées à l'identique dans leur aspect. Seuls seront autorisés les éléments de compositions décrits en 11.2.4,
- Les « pignons à pas de moineaux » devront être conservés au titre de l'article L 123.1.5.7° du Code de l'Urbanisme.

ZONE URBAINE

SECTEUR Ua : secteur bâti traditionnel et d'habitat dense du chef-lieu de Crempigny et des autres hameaux

SECTEUR Uc : secteur d'habitat individuel

11.2.2- Implantation des constructions

Les constructions, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel, en limitant les modifications des pentes.

La hauteur maximale des déblais ne devra pas excéder 1 m et celle des remblais 1 m, non cumulables. Les terrasses successives sont autorisées si leur hauteur n'excède pas 1 m.

Pour toute opération de plus de 250 m² de surface de plancher, la hauteur des affouillements nécessaires pour accéder aux garages en sous-sol ne pourra excéder 2,40m sur une largeur maximale de 5m (sur la base du terrain naturel).

Les murs de soutènement rendus nécessaires feront l'objet d'un traitement spécifique végétalisé et les enrochements cyclopéens à nu bruts sont interdits. La finition pierre appareillée ou enduit est autorisée pour les murs d'une hauteur inférieure à 1 m.

11.2.3- Façades

Aspect

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (tels que parpaings de ciment, briques de montage). L'aspect des façades devra être majoritairement de type enduit maçonné et respecter le nuancier communal annexé au présent règlement.

Néanmoins, il sera autorisé 30% maximum de la façade en bardage bois apparent. Ces bardages seront à lames verticales ou horizontales. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes.

Composition

Les finitions de type rondins sont interdites.

Les murs aveugles apparents des bâtiments doivent être de composition identique aux autres façades.

Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L 123.1.5.7° du Code de l'Urbanisme, les menuiseries devront présenter un aspect bois.

11.2.4- Toitures, aspects des constructions

Teinte

Les teintes des toitures non végétalisées doivent s'harmoniser avec celles existantes (de teinte sombre et mate) et devront respecter le nuancier communal annexé au présent règlement.

Les chenaux devront présenter un aspect cuivre ou zinc.

Les paraboles collectives seront dissimulées par tout moyen adapté et leur teinte devra être en harmonie avec celle du bâtiment. En tout état de cause une seule parabole sera autorisée pour toute opération supérieure ou égale à 250 m² surface de plancher.

Pour toute opération de plus de 250 m² de surface de plancher, un câblage des logements sera réalisé.

Typologie

Dans les secteurs Ua et Uc uniquement, en cas de toitures à pans, les toitures seront à deux pans minimum.

Les toitures terrasses seront végétalisées. Toutefois, pour les extensions et les annexes accolées, un seul pan ou une toiture terrasse non végétalisée pourront être autorisées.

Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L 123.1.5.7° du Code de l'Urbanisme, afin de préserver le caractère architectural historique, les toitures terrasse et terrasses végétalisées sont interdites. Les toitures seront à deux pans minimum. Néanmoins, pour les extensions et les annexes accolées, un seul pan ou une toiture terrasse pourront être autorisées, selon le projet architectural.

Dans les secteurs Ua, Uc et dans les périmètres identifiés au titre de l'article L 123.1.5.7° du Code de l'Urbanisme, les débords de toitures ne seront pas inférieurs à 0,80 m. Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

Pente

La pente des toitures sera comprise entre 50% et 100%.

Cette règle ne s'applique pas aux toitures en verre des annexes et aux bâtiments existants : en cas d'extension et/ou modification de toiture, cette dernière doit être de pente similaire à la toiture principale.

ZONE URBAINE

SECTEUR Ua : secteur bâti traditionnel et d'habitat dense du chef-lieu de Crempigny et des autres hameaux

SECTEUR Uc : secteur d'habitat individuel

Dans les secteurs Ua et dans les périmètres identifiés au titre de l'article L 123.1.5.7° du Code de l'Urbanisme, la pente de la toiture des annexes non accolées devra être comprise entre 30% et 100%.

Composition

Les débords de toiture sur le long pan couvrent les balcons et les escaliers extérieurs lorsqu'ils existent. Ils ne doivent pas être inférieurs à 0,80 m, sauf pour les constructions dont la dimension rendrait un tel débord disproportionné.

Seuls sont autorisés en toiture :

- les jacobines si leur largeur n'excède pas 2m et si elles sont espacées de 3 m de bord à bord. (se référer à l'annexe du présent règlement pour les jacobines autorisées),
- les vitrages fixes ou ouvrants dans le même plan si leur surface n'excède pas 10% du toit, ils peuvent être regroupés en verrière mais sont interdits sur les croupes.
- Les croupes (si elles n'excèdent pas 1/3 de la hauteur de la toiture principale) et les coyaux (avec des pentes qui seront comprises entre 50% et 80%) s'ils sont en proportion harmonieuse avec le volume principal.

Aspect

Dans les secteurs Ua, Uc et dans les périmètres identifiés au titre de l'article L 123.1.5.7° du Code de l'Urbanisme, les matériaux de couverture doivent être en ardoise ou tuile (mécanique, plate ou écaille) ou similaire, sauf dans le cas de toitures bioclimatiques (végétalisées) lorsqu'elles sont autorisées.

Dans les secteurs Ua et Uc uniquement, les toitures en verre et matériaux translucides seront autorisées si leur superficie totale ne dépasse pas les 10% de la surface totale du toit. Cette règle ne s'applique pas aux annexes dont la superficie des toitures en verre et translucide n'est pas limitée.

L'usage de panneaux solaires, en toiture, est autorisé si ces derniers respectent la pente générale du toit, si ils sont intégrés et regroupés en se substituant aux tuiles (sauf impossibilité technique).

Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L 123.1.5.7° du Code de l'Urbanisme, afin de préserver le caractère architectural historique de la zone, les couvertures bioclimatiques (végétalisées) sont interdites.

11.2.5- Clôtures, haies, des constructions

Hauteur

Les clôtures ne sont pas souhaitées. Les clôtures seront d'une hauteur maximum de 1,60 m en limite séparative comportant ou non un mur bahut. Dans ce cas la hauteur maximale du mur bahut est limitée à 0,60 m.

Composition

Les clôtures doivent être constituées par un dispositif à claire-voie de forme simple.

Les haies végétales seront réalisées avec des essences locales et variées dont la liste est annexée au présent règlement.

L'implantation des clôtures et des haies ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies. A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur de ces dispositifs ne devra pas excéder la cote de 0,80 m en tout point du triangle de visibilité.

Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L 123.1.5.7° du Code de l'Urbanisme, les murets de pierre devront être conservés dans leur intégralité.

ARTICLE U12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Généralités

Caractéristiques générales des places de stationnement

Les dimensions minimales de ces places, sauf au bord d'une voie pour le stationnement en ligne, doivent être de 5,00m x 2,50m. Les places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite devront être conformes aux normes. Les places de stationnement doivent être indépendantes ou autonomes, sauf pour l'habitat individuel et cas particulier de réhabilitation.

Modalités de réalisation

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet et être desservies soit par un seul accès sur la voie publique, soit par plusieurs accès distants les uns des autres de 50 m au moins.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale, d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, l'aménagement des places non réalisées est admis sur un autre terrain situé à moins de 50 m de l'opération.

ZONE URBAINE

SECTEUR Ua : secteur bâti traditionnel et d'habitat dense du chef-lieu de Crempigny et des autres hameaux

SECTEUR Uc : secteur d'habitat individuel

Dispositions particulières

Pour chaque habitation, une entrée privative hors clôture encore appelée sas non clos, doit être prévue avec un recul minimum de 5m par rapport à la limite de propriété jouxtant le domaine public ou le domaine privé ouvert au public.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, il est exigé :

HABITAT NEUF	<p>Les stationnements des véhicules répondront aux besoins de l'opération. En tout état de cause, il est exigé : 1 place minimum pour une surface de plancher inférieure ou égale à 50m², plus 1 place de stationnement par tranche de 100m² de surface de plancher.</p> <p>Toute tranche commencée implique la réalisation de la place de stationnement.</p> <p>Pour toute opération de plus de 300m² de surface de plancher, la moitié (arrondie au chiffre inférieur) des places sera couverte.</p>
POUR TOUTE OPERATION D'HABITAT NEUF DE PLUS DE 300 M2 DE SURFACE DE PLANCHER	<p>20% des places, en plus des places obligatoires, seront réalisées en places "visiteurs" non affectées.</p> <p>Les places couvertes seront obligatoirement en sous-sol et non closes.</p> <p>Un garage à vélo répondant aux besoins de l'opération.</p>
HABITAT DANS LE CADRE D'UNE REHABILITATION	<p>Les stationnements des véhicules répondront aux besoins de l'opération. En tout état de cause, il est exigé : 2 places minimum par tranche de 50m² de surface de plancher.</p>

ACTIVITES Hébergement hôtelier	<p>Les stationnements des véhicules répondront aux besoins de l'opération. En tout état de cause, il est exigé 1 place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant. Toute tranche commencée implique la réalisation de la place de stationnement.</p>
Bureaux – services	<p>Les stationnements des véhicules répondront aux besoins de l'opération. En tout état de cause, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher. Toute tranche commencée implique la réalisation de la place de stationnement.</p>
Artisanat - commerces	<p>Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.</p> <p>En tout état de cause, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher pour tout établissement supérieur ou égal à 100 m² de surface de plancher.</p> <p>Toute tranche commencée implique la réalisation de la place de stationnement.</p>
EQUIPEMENT PUBLIC	<p>Le stationnement des véhicules devra répondre aux besoins de l'opération.</p>

ARTICLE U13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour toute opération supérieure à 250 m² de surface de plancher, 15 % minimum du tènement doit être réalisé en espaces verts, dont 50% en deux tenants maximum.

La réalisation de chemins piétons et de pistes cyclables vient en déduction d'un espace vert d'un seul tenant.

ZONE URBAINE

SECTEUR Ua : secteur bâti traditionnel et d'habitat dense du chef-lieu de Crempigny et des autres hameaux

SECTEUR Uc : secteur d'habitat individuel

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cadre de la réhabilitation des constructions patrimoniales identifiées au titre de l'article L.123.1.5.7° du Code de l'Urbanisme.

Les plantations, en limites séparatives, doivent être réalisées avec des essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.

ARTICLE U14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS ne doit pas dépasser :

- **Dans les secteurs Ua** : 0,40.
- **Dans les secteurs Uc** : 0,20.

Le COS n'est pas réglementé :

- pour les constructions d'intérêt public ou d'intérêt collectif,
- dans les périmètres identifiés au titre de l'article L.123.1.5.7° du Code de l'Urbanisme.

Au titre de l'article L.123-1-1 du Code de l'Urbanisme, une partie qui a été détachée d'un terrain depuis moins de dix ans et dont les droits à construire résultant de l'application du COS ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Si le COS applicable au terrain est augmenté après la division, la minoration des droits à construire résultant de l'application du premier alinéa est calculée en appliquant le COS existant à la date de délivrance du permis de construire.

Si le COS applicable au terrain est diminué après la division, la minoration éventuelle des droits à construire est calculée en appliquant le COS existant à la date de la division.

ARTICLE U15 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour toute opération supérieure à 250 m² de surface de plancher, la réalisation des constructions devra contribuer à économiser les ressources énergétiques (par exemple constructions BBC, mise en place de panneaux solaires etc...)

ARTICLE U16 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements nécessaires assurant un raccordement aux réseaux de communications électroniques. Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de réhabilitation de bâtiments existants.

ZONE A URBANISER : 1AU

SECTEURS 1AUa/1AUa1 : secteurs à vocation de développement de l'habitat dense du chef-lieu de Crempigny

SECTEUR 1AUb : secteur à vocation de développement de l'habitat de moyenne densité

SECTEUR 1AUe : secteur à vocation d'accueil des équipements publics et collectifs

ARTICLE 1AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les industries,
- Les exploitations agricoles ou forestières,
- Les entrepôts.

Sont également interdits :

Les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature,

L'ouverture et l'exploitation de carrière,

Les travaux, installations et aménagements mentionnés aux articles R.421-19 (à l'exception du a.) et R.421-23 (à compter du c. et à l'exception du e. premier cas) du Code de l'Urbanisme.

Sont également interdits en secteur 1AUe :

- Les habitations,
- L'hébergement hôtelier,
- Les bureaux et services,
- Les commerces,
- L'artisanat.

ARTICLE 1AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Préalable

Toute nouvelle occupation et utilisation du sol est conditionnée au raccordement aux réseaux.

Sauf indication contraire ou complémentaire portée aux orientations d'aménagement, toute opération d'aménagement ou de construction devra concerner l'ensemble de la zone. L'aménageur ou le constructeur devra prendre en compte les dispositions contenues dans les orientations d'aménagement si elles existent.

Dans le cadre de la réglementation en vigueur, une participation aux équipements publics pourra être demandée aux aménageurs.

Dans les secteurs 1AUa/1AUa1 et 1AUb sont admis :

L'artisanat et les bureaux dans la limite de 150m² de surface de plancher par unité d'activité. Dans la mesure où leur nature, leur fonctionnement ou leur fréquentation peut induire des nuisances pour le voisinage, ces activités devront prendre toutes mesures aux fins de garantir la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique.

Les annexes des constructions admises, dans la limite de 3 et d'une superficie maximum cumulée de 50 m² de surface de plancher + 1 piscine.

Dans les secteurs délimités au titre de l'article L 123.1.5.16° du Code de l'Urbanisme, Un nombre de logements devra être affecté à des catégories de logements définis dans le respect des objectifs de mixité sociale. Les dispositions spécifiques sont indiquées au plan de zonage.

Pour les secteurs concernés par une orientation d'aménagement, se référer complémentairement à celle-ci pour les dispositions spécifiques si elles existent.

Pour les secteurs soumis à des aléas moyens ou faibles, identifiés sur le plan annexe du PLU (carte des aléas), les occupations et utilisations du sol admises devront prendre toutes les dispositions nécessaires permettant d'assurer la sécurité des personnes.

ARTICLE 1AU 3 : ACCES ET VOIRIE

Dispositions relatives à la sécurité publique en matière d'accès routier

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet de créer un nouvel accès à une voie publique ou de modifier les conditions d'utilisation d'un accès existant, les accès peuvent être imposés sur des voies de moindre importance.

ZONE A URBANISER : 1AU

SECTEURS 1AUa/1AUa1 : secteurs à vocation de développement de l'habitat dense du chef-lieu de Crempigny

SECTEUR 1AUb : secteur à vocation de développement de l'habitat de moyenne densité

SECTEUR 1AUe : secteur à vocation d'accueil des équipements publics et collectifs

Accès

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol est subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès sont adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moindre risque à la circulation publique et à l'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir une autorisation d'accès précisant notamment, les caractéristiques techniques nécessaires eu égard des exigences de sécurité routière. Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisation d'un accès, ou la création d'un accès, n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir du bord de la chaussée de la voie publique. La pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5%.

Pour les secteurs concernés par une orientation d'aménagement, se référer complémentirement à celle-ci pour les dispositions spécifiques si elles existent.

Voiries

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

L'emprise des voies privées ou publiques nouvelles ne doit pas être inférieure à 7m dont 1,50m de trottoir. La pente des voies privées ne doit pas être supérieure à 12%

Les voies privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie) de faire demi-tour.

Pour les secteurs concernés par une orientation d'aménagement, se référer complémentirement à celle-ci pour les dispositions spécifiques si elles existent.

ARTICLE 1AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public de collecte des eaux pluviales s'il existe.

En l'absence de ce réseau, les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement s'il existe. Elles devront être traitée par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau public d'assainissement propre à la voirie communale et départementale.

En outre, la mise en place de caniveaux de récupération en limite du domaine public est exigée sur les voies et accès privés.

Par ailleurs, il conviendra de se référer également à l'annexe sanitaire "eaux pluviales" et aux fiches techniques correspondantes pour les éventuelles prescriptions liées à la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Energies et télécommunications

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, doit être raccordé au réseau électrique. Les branchements au réseau public de distribution d'électricité doivent être enterrés.

ZONE A URBANISER : 1AU

SECTEURS 1AUa/1AUa1 : secteurs à vocation de développement de l'habitat dense du chef-lieu de Crempigny

SECTEUR 1AUb : secteur à vocation de développement de l'habitat de moyenne densité

SECTEUR 1AUe : secteur à vocation d'accueil des équipements publics et collectifs

Ordures ménagères

• Dans les secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUe :

Pour toute opération supérieure ou égale à 250 m² de surface de plancher, la réalisation d'une **aire de collecte des ordures ménagères** en limite du domaine public est obligatoire. Les dimensions de cette aire seront déterminées conformément aux besoins de l'opération et à la réglementation en vigueur.

Cette disposition ne s'appliquera pas lorsqu'un point de collecte public existe à proximité immédiate (voir localisations en annexe sanitaire).

Les caractéristiques des **locaux de stockage des ordures ménagères** doivent respecter les prescriptions du SITO.

ARTICLE 1AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES

Généralités

Les chemins d'exploitation et les chemins piétons n'étant pas ouverts à la circulation publique, ce ne sont pas des voies au sens du Code de L'Urbanisme. C'est donc les dispositions de l'article 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long des chemins.

Le recul des constructions par rapport à la limite des emprises publiques, des voies publiques et des voies privées ouvertes au public est fixé :

- **Dans le secteurs 1AUa1** : à 3m minimum.
- **Dans les secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUe** : à 5m minimum.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics qui pourront s'implanter jusqu'en limite.

Les annexes non accolées au bâtiment principal peuvent être implantées jusqu'en limite des emprises publiques, voies publiques et des voies privées ouvertes au public à condition :

- qu'aucune façade ne dépasse 8m et que la longueur cumulée des façades mitoyennes ne dépasse pas 12m ; et sous réserve qu'elles n'aggravent pas la sécurité des personnes.
- que leur hauteur totale mesurée à partir du sol naturel avant travaux en tout point du bâtiment, n'excède pas 3,50 m au faitage ou 3m à l'acrotère.
- qu'elles ne comportent pas d'accès sur l'emprise publique.

ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIETES VOISINES

Généralités

Les débordements de toitures de terrasses et de balcons jusqu'à 1 m ne sont pas pris en compte dans le calcul des prospects.

Des dérogations aux dispositions de l'article 7 seront possibles par l'établissement conventionnel ou judiciaire d'une servitude de cours commune. Lorsqu'il existe une telle servitude, le recul sur le fond dominant se calcule par rapport à la limite opposée de la cours commune ; le recul sur le fond servant de calcul par rapport à la limite de la cour commune.

Toutes constructions, installations et aménagements doivent respecter un recul minimum vis à vis des torrents et cours d'eau s'ils existent (se référer aux mesures conservatoires définies sur les schémas annexés au présent règlement).

La distance d'une construction au point le plus proche de la limite séparative ne doit pas être inférieure

- **Dans le secteurs 1AUa1** : implantation jusqu'en limite possible.
- **Dans les secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUe** : à 3m minimum.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics qui pourront s'implanter jusqu'en limite.

Les annexes non accolées au bâtiment principal, peuvent être implantées jusqu'en limite des propriétés voisines à condition :

- qu'aucune façade ne dépasse 8m et que la longueur cumulée des façades mitoyennes ne dépasse pas 12m ; et sous réserve qu'elles n'aggravent pas la sécurité des personnes.
- que leur hauteur totale mesurée à partir du sol naturel avant travaux en tout point du bâtiment, n'excède pas 3,50 m au faitage ou 3m à l'acrotère.

ZONE A URBANISER : 1AU

SECTEURS 1AUa/1AUa1 : secteurs à vocation de développement de l'habitat dense du chef-lieu de Crempigny

SECTEUR 1AUb : secteur à vocation de développement de l'habitat de moyenne densité

SECTEUR 1AUe : secteur à vocation d'accueil des équipements publics et collectifs

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Le présent article ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du point médian du sol naturel avant travaux en tout point du bâtiment, ne devra pas excéder :

- **Dans les secteurs 1AUa/1AUa1** : 11m au faîtage et 9m à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses.
- **Dans le secteur 1AUb** : 9m au faîtage et 7m à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses.
- **Dans le secteur 1AUe** : non réglementé.

La hauteur totale des annexes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux en tout point du bâtiment, ne devra pas excéder :

- 3,50 m au faîtage ou 3m à l'acrotère, pour les annexes non accolées implantées jusqu'en limite des propriétés voisines ou des voies publiques et des voies privées ouvertes au public.
- 5m au faîtage dans les autres cas.

Seules les installations techniques telles que conduits de cheminées, ventilations, ascenseurs, peuvent dépasser ces cotes, sous réserve qu'elles fassent l'objet d'une nécessité technique démontrée et d'un traitement architectural assurant leur intégration.

Pour les secteurs concernés par une orientation d'aménagement, se référer complémentairement à celle-ci pour les dispositions spécifiques si elles existent.

ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le présent article ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

11.1 – Dispositions générales

En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, peuvent être exigées pour l'obtention du permis de construire.

Dans le cas d'un projet architectural s'inscrivant dans l'évolution du cadre bâti ou participant au développement des énergies renouvelables, et ne répondant pas pour partie au règlement figurant aux alinéas du présent article, des adaptations à ce dernier pourront être instruites. Dans ce cas, la collectivité interrogera l'architecte consultant de la C3R.

11.2 – Dispositions particulières

Pour les secteurs concernés par une orientation d'aménagement, se référer complémentairement à celle-ci pour les dispositions spécifiques si elles existent.

11.2.2- Implantation des constructions

Les constructions, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel, en limitant les modifications des pentes.

La hauteur maximale des déblais ne devra pas excéder 1 m et celle des remblais 1 m, non cumulables. Les terrasses successives sont autorisées si leur hauteur n'excède pas 1 m.

La hauteur des affouillements nécessaires pour accéder aux garages en sous-sol ne pourra excéder 2,40 m sur une largeur maximale de 5,50 m (sur la base du terrain naturel).

Les murs de soutènement rendus nécessaires feront l'objet d'un traitement spécifique végétalisé et les enrochements cyclopéens à nu bruts sont interdits. La finition pierre appareillée est autorisée pour les murs d'une hauteur inférieure à 1 m.

ZONE A URBANISER : 1AU

SECTEURS 1AUa/1AUa1 : secteurs à vocation de développement de l'habitat dense du chef-lieu de Crempigny

SECTEUR 1AUb : secteur à vocation de développement de l'habitat de moyenne densité

SECTEUR 1AUe : secteur à vocation d'accueil des équipements publics et collectifs

11.2.3- Façades

Aspect

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (tels que parpaings de ciment, briques de montage). L'aspect des façades devra être majoritairement de type enduit maçonné et respecter le nuancier communal annexé au présent règlement.

Néanmoins, il sera autorisé 30% maximum de la façade en bardage bois apparent. Ces bardages seront à lames larges verticales ou horizontales. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes.

Les constructions à ossature bois sont autorisées.

Composition

Les finitions en rondins sont interdites.

Les murs aveugles apparents des bâtiments doivent être de composition identique aux autres façades.

Les façades des annexes implantées jusqu'en limites séparatives ne devront présenter aucune ouverture.

11.2.4- Toitures, aspects des constructions

Teinte

Les teintes des toitures non végétalisées doivent s'harmoniser avec celles existantes (de teinte sombre et mate) et respecter le nuancier communal annexé au présent règlement.

Les paraboles collectives doivent être dissimulées par tout moyen adapté et leur teinte devra être en harmonie avec celle du bâtiment. En tout état de cause une seule parabole sera autorisée pour toute opération supérieure ou égale à 250 m² surface de plancher.

Typologie

En cas de toitures à pans, les toitures seront à deux pans minimum.

Les toitures terrasses seront végétalisées. Toutefois, pour les extensions et les annexes accolées, un seul pan ou une toiture terrasse non végétalisée pourront être autorisées.

Les débords de toitures ne seront pas inférieurs à 0,80 m. Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

Pente

La pente des toitures sera comprise entre 50% et 100%.

Cette règle ne s'applique pas aux toitures en verre des annexes et aux bâtiments existants : en cas d'extension et/ou modification de toiture, cette dernière doit être de pente similaire à la toiture principale.

Composition

Les débords de toiture sur le long pan couvrent les balcons et les escaliers extérieurs lorsqu'ils existent. Ils ne doivent pas être inférieurs à 0,80 m, sauf pour les constructions dont la dimension rendrait un tel débord disproportionné.

Seuls sont autorisés en toiture :

- les jacobines si leur largeur n'excède pas 2m et si elles sont espacées de 3 m de bord à bord. (se référer à l'annexe du présent règlement pour les jacobines autorisées),
- les vitrages fixes ou ouvrants dans le même plan si leur surface n'excède pas 10% du toit, ils peuvent être regroupés en verrière mais sont interdits sur les croupes.
- Les croupes (si elles n'excèdent pas 1/3 de la hauteur de la toiture principale) et les coyaux (avec des pentes qui seront comprises entre 50% et 80%) s'ils sont en proportion harmonieuse avec le volume principal.

Aspect

Les matériaux de couverture doivent être en ardoise ou tuile (mécanique, plate ou écaïlle) ou similaire, sauf dans le cas de toitures bioclimatiques (végétalisées).

Les toitures en verre et matériaux translucides seront autorisées si leur superficie totale ne dépasse pas les 10% de la surface totale du toit. Cette règle ne s'applique pas aux annexes dont la superficie des toitures en verre et translucide n'est pas limitée.

L'usage de panneaux solaires, en toiture, est autorisé si ces derniers respectent la pente générale du toit et s'ils sont intégrés en se substituant aux tuiles (sauf impossibilité technique).

ZONE A URBANISER : 1AU

SECTEURS 1AUa/1AUa1 : secteurs à vocation de développement de l'habitat dense du chef-lieu de Crempigny

SECTEUR 1AUb : secteur à vocation de développement de l'habitat de moyenne densité

SECTEUR 1AUe : secteur à vocation d'accueil des équipements publics et collectifs

11.2.5- Clôtures, haies, des constructions

Hauteur

Les clôtures ne sont pas souhaitées. Les clôtures seront d'une hauteur maximum de 2,00 m en limite séparative comportant ou non un mur bahut. Dans ce cas la hauteur maximale du mur bahut est limitée à 0,80 m.

Composition

Les clôtures doivent être constituées par un dispositif à claire-voie de forme simple.

Les haies végétales seront réalisées avec des essences locales et variées dont la liste est annexée au présent règlement.

L'implantation des clôtures et des haies ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies. A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur de ces dispositifs ne devra pas excéder la cote de 0,80 m en tout point du triangle de visibilité.

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Généralités

Caractéristiques générales des places de stationnement

Les dimensions minimales de ces places, sauf au bord d'une voie pour le stationnement en ligne, doivent être de 5,00m x 2,50m. Les places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite devront être conformes aux normes. Les places de stationnement doivent être indépendantes ou autonomes, sauf pour l'habitat individuel et cas particulier de réhabilitation.

Modalités de réalisation

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet et être desservies soit par un seul accès sur la voie publique, soit par plusieurs accès distants les uns des autres de 50 m au moins.

Dispositions particulières

Pour chaque habitation, une entrée privative hors clôture encore appelée sas non clos, doit être prévue avec un recul minimum de 5m par rapport à la limite de propriété jouxtant le domaine public ou le domaine privé ouvert au public.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, il est exigé :

HABITAT NEUF	Les stationnements des véhicules répondront aux besoins de l'opération. En tout état de cause, il est exigé : 1 place minimum pour une surface de plancher inférieure ou égale à 50m ² , plus 1 place de stationnement par tranche de 100m ² de surface de plancher. Toute tranche commencée implique la réalisation de la place de stationnement. Pour toute opération de plus de 300m ² de surface de plancher, la moitié (arrondie au chiffre inférieur) des places sera couverte.
POUR TOUTE OPERATION D'HABITAT NEUF DE PLUS DE 300 M2 DE SURFACE DE PLANCHER	20% des places, en plus des places obligatoires, seront réalisées en places "visiteurs" non affectées. Les places couvertes seront obligatoirement en sous-sol et non closes. Un garage à vélo répondant aux besoins de l'opération.

ZONE A URBANISER : 1AU

SECTEURS 1AUa/1AUa1 : secteurs à vocation de développement de l'habitat dense du chef-lieu de Crempigny

SECTEUR 1AUb : secteur à vocation de développement de l'habitat de moyenne densité

SECTEUR 1AUe : secteur à vocation d'accueil des équipements publics et collectifs

ACTIVITES Hébergement hôtelier	Les stationnements des véhicules répondront aux besoins de l'opération. En tout état de cause, il est exigé 1 place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m ² de salle de restaurant. Toute tranche commencée implique la réalisation de la place de stationnement.
Bureaux – services	Les stationnements des véhicules répondront aux besoins de l'opération. En tout état de cause, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 30 m ² de surface de plancher. Toute tranche commencée implique la réalisation de la place de stationnement.
Artisanat - commerces	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération. En tout état de cause, il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher pour tout établissement supérieur ou égal à 100 m ² de surface de plancher. Toute tranche commencée implique la réalisation de la place de stationnement.
EQUIPEMENT PUBLIC	Le stationnement des véhicules devra répondre aux besoins de l'opération.

ARTICLE 1AU13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les secteurs 1AUa/1AUa1 et 1AUb, pour toute opération supérieure à 250 m² de surface de plancher, 15 % minimum du tènement doit être réalisé en espaces verts, dont 50% en deux tenants maximum.

La réalisation de chemins piétons et de pistes cyclables vient en déduction d'un espace vert d'un seul tenant.

Dans les secteurs 1AUa/1AUa1, 1AUb et 1AUe, Les plantations, en limites séparatives, doivent être réalisées avec des essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.

ARTICLE 1AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS ne doit pas dépasser :

- **Dans le secteur 1AUa** : 0,40.
- **Dans le sous-secteur 1AUa1** : 0,50.
- **Dans le secteur 1AUb** : 0,30.

Le COS n'est pas réglementé :

- pour les constructions d'intérêt public ou d'intérêt collectif,
- dans le secteur 1AUe.

Au titre de l'article L.123-1-1 du Code de l'Urbanisme, une partie qui a été détachée d'un terrain depuis moins de dix ans et dont les droits à construire résultant de l'application du COS ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

Si le COS applicable au terrain est augmenté après la division, la minoration des droits à construire résultant de l'application du premier alinéa est calculée en appliquant le COS existant à la date de délivrance du permis de construire.

Si le COS applicable au terrain est diminué après la division, la minoration éventuelle des droits à construire est calculée en appliquant le COS existant à la date de la division.

ZONE **A** URBANISER : **1AU**

SECTEURS 1AUa/1AUa1 : secteurs à vocation de développement de l'habitat dense du chef-lieu de Crempigny

SECTEUR 1AUb : secteur à vocation de développement de l'habitat de moyenne densité

SECTEUR 1AUe : secteur à vocation d'accueil des équipements publics et collectifs

ARTICLE 1AU 15: OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour toute opération supérieure à 250 m² de surface de plancher, la réalisation des constructions devra contribuer à économiser les ressources énergétiques (par exemple constructions BBC, mise en place de panneaux solaires etc...)

ARTICLE 1AU 16: OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements nécessaires assurant un raccordements aux réseaux de communications électroniques.

ZONE AGRICOLE

SOUS-SECTEUR Ab : sous-secteur identifiant les constructions diffuses en secteur agricole

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations du sol sont interdites à l'exception de celles autorisées à l'article A2.

Sont également interdits :

Les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature,

L'ouverture et l'exploitation de carrière,

Les travaux, installations et aménagements mentionnés aux articles R.421-19 (à l'exception du a.) et R.421-23 (à compter du c.) du Code de l'Urbanisme.

Toutes nouvelles occupations et utilisations du sol dans les secteurs soumis à des aléas naturels forts, identifiés en annexe du PLU (carte des aléas) et repérés au titre de l'article R.123.11-b) du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage.

ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 – Rappel

Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le Code de l'Urbanisme.

Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre est autorisée dans les quatre ans suivant le sinistre dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone.

Les démolitions sont soumises à permis pour les constructions repérées au titre de l'article L.123-3.1 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres des secteurs repérés au titre de l'article L.123.1.5.7° du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

Pour les secteurs repérés au titre de l'article R.123.11b du Code de l'Urbanisme au plan de zonage (aléas forts) et les secteurs soumis à des aléas moyens ou faibles, identifiés sur le plan annexe du PLU (carte des aléas), les occupations et utilisations du sol admises devront prendre toutes les dispositions nécessaires permettant d'assurer la sécurité des personnes.

2.2- Parmi les constructions et utilisations du sol admises nécessitant une autorisation d'urbanisme, seules celles qui suivent sont admises sous conditions

Dans l'ensemble de la zone A et ses sous-secteurs

Sont autorisés les équipements publics et d'intérêt collectif dans les conditions suivantes :

- Ils ne doivent concerner que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. Leur implantation dans la zone doit être justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service. En outre, ils ne devront pas porter atteinte à l'activité agricole et prendrons toutes les dispositions pour assurer une bonne intégration dans le site.

Les modifications des éléments paysagers protégés inscrits au titre de l'article L123.1.5.7° du Code de l'Urbanisme au plan de zonage feront l'objet d'une autorisation préalable.

En cas d'intervention les détruisant tout ou partiellement une reconstitution, avec espèces identiques des éléments paysagers est obligatoire.

Pour les secteurs soumis à des aléas moyens, identifiés sur le plan annexe du PLU (carte des aléas), les occupations et utilisations du sol admises devront prendre toutes les dispositions nécessaires permettant d'assurer la sécurité des personnes.

Complémentaire il est précisé que dans les secteurs agricoles identifiés au titre de l'article L.123.1.5.7° :

Sont autorisés les équipements publics et d'intérêt collectif dans les conditions suivantes :

- Ils ne doivent concerner que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. Leur implantation dans la zone doit être justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service. En outre, ils ne devront pas porter atteinte à l'activité agricole et forestière et prendrons toutes les dispositions pour assurer une bonne intégration dans le site.

La création de mares destinées à la récupération d'eaux de pluies et à l'alimentation des animaux

Les travaux d'entretien des haies et des petits boisements (élagage...)

ZONE AGRICOLE

SOUS-SECTEUR Ab : sous-secteur identifiant les constructions diffuses en secteur agricole

En zone A uniquement

Sont autorisés les bâtiments et installations agricoles à condition que leur implantation dans la zone soit reconnue indispensable à l'activité agricole et justifiés par les besoins de l'exploitation, sur la base des critères précisés au rapport de présentation.

• Sont en outre autorisés dans les conditions particulières suivantes :

- Les constructions à caractère fonctionnel, nécessaires aux exploitations sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
- Les serres et les tunnels sous réserve d'être implantés à moins de 100m de l'exploitation agricole.
- Les annexes touristiques des exploitations agricoles (gîtes et accueil touristique) sous réserve d'être aménagées dans un bâtiment existant sur le site de l'exploitation et dans la limite de 180 m² de surface de plancher.
- Les points de vente de leurs productions sous réserve d'être aménagés sur le site de l'exploitation dans la limite de 70 m² de surface de plancher.
- Les campings à la ferme dans la limite de 6 emplacements et situés à proximité immédiate de l'un des bâtiments de l'exploitation.
- Les habitations destinées aux chefs d'exploitation agricoles (logements de fonction) des exploitations agricoles professionnelles, sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - o Nécessité de résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation, dans ou à proximité immédiate des bâtiments de l'exploitation préexistante et de former un ensemble cohérent avec ces derniers.
 - o Composé d'un seul bâtiment à usage d'habitat par exploitation (en cas de plusieurs logements, ils devront être intégrés dans le volume d'un seul bâtiment). Ce bâtiment à usage d'habitat pourra s'effectuer dans des bâtiments existants (sous la forme de réhabilitation ou réaffectation) ou accolés, ou dans un bâtiment nouveau situé à moins de 20m du siège d'exploitation.

Dans le cadre d'une exploitation sous forme sociétaire, un seul bâtiment à usage de logement de fonction pour l'exploitation peut être autorisé. Dans tous les cas, la surface de ces logements ne devra pas dépasser 180 m² de surface de plancher. Cette règle s'applique également à l'existant.

- o Avoir l'accès de l'habitation commune avec celle de l'exploitation.
- o Les annexes (accolées ou non) des constructions à usage d'habitat liées à une exploitation agricole admises sont limitées à 3 annexes qui seront d'une superficie cumulée de 50 m² de surface de plancher + 1 piscine.

Complémentairement il est précisé que dans les secteurs agricoles concernés par des corridors écologiques/axes de déplacement de la faune terrestre identifiés au titre de l'article R123-11.i du Code de l'Urbanisme:

- l'implantation des bâtiments agricoles autorisés doit tenir compte de l'existence des corridors/axes de déplacement de la faune terrestre en se situant préférentiellement en bordure du linéaire du tracé plutôt qu'au centre. L'implantation d'un bâtiment constitue un préalable de positionnement, auquel toutes les autorisations futures devront se greffer : en effet, l'implantation des bâtiments agricoles ne peut être dispersée au sein des corridors identifiés.
- aucune clôture du bâtiment ou des bâtiments agricoles n'est autorisée. Seules les clôtures herbagères destinées à la délimitation des prairies de pâture sont autorisées sous réserve qu'elles ne nuisent pas à la qualité des corridors.
- lorsque le ou les bâtiments agricoles se situent en secteur bocager, un accompagnement végétal (de type haie champêtre) est obligatoire afin de garantir la continuité du corridor.

En sous-secteur Ab uniquement

Sont autorisées les extensions, à usage d'habitat, bureau et service si elles sont inférieures ou égales à 60 m² de surface de plancher, et ce, en une fois d'un bâtiment existant ayant déjà l'une de ces occupations.

ZONE AGRICOLE

SOUS-SECTEUR Ab : sous-secteur identifiant les constructions diffuses en secteur agricole

Les annexes (accolées ou non) des constructions admises sont limitées à 3 annexes qui seront d'une superficie cumulée de 50 m² de surface de plancher + 1 piscine. Ces annexes devront être situées à moins de 20 m de la construction principale.

Pour les bâtiments repérés au titre de l'article L123.3.1 du Code de l'Urbanisme

Sont autorisées les réhabilitations, uniquement à usage d'habitat, sans limitation de surface de plancher, sans extension, sans annexe accolée, sous réserve de garder le bâtiment principal et le caractère architectural du bâti et dans la mesure où :

- Le bâtiment à réhabiliter n'a plus d'usage agricole et n'apporte pas de gêne à l'activité agricole (en cas de présence d'exploitation agricole à proximité).
- L'alimentation en eau potable est possible par le réseau public ou une source privée (accord de l'ARS selon les modalités définies à l'article 4).
- L'assainissement est possible par le réseau public ou par un dispositif autonome, sur le terrain d'assiette de la construction, conforme à la filière imposée par la carte d'aptitude des sols et du milieu, annexée au PLU.
- La desserte est possible par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération.
- Le stationnement des véhicules correspond aux besoins de l'opération.

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

Dispositions relatives à la sécurité publique en matière d'accès routier

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet de créer un nouvel accès à une voie publique ou de modifier les conditions d'utilisation d'un accès existant, les accès peuvent être imposés sur des voies de moindre importance.

Accès

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol est subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès sont adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moindre risque à la circulation publique et à l'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir du bord de la chaussée de la voie publique. La pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5%.

Pour les routes départementales hors agglomération si elles existent dans la zone: lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir une autorisation d'accès précisant notamment, les caractéristiques techniques nécessaires eu égard des exigences de sécurité routière.

Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisation d'un accès, ou la création d'un accès, n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

ZONE AGRICOLE

SOUS-SECTEUR Ab : sous-secteur identifiant les constructions diffuses en secteur agricole

Voiries

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

En sous-secteur Ab uniquement

La largeur d'emprise des voies privées ou publiques nouvelles ne doit pas être inférieure à 4m. La pente des voies privées ne doit pas être supérieure à 12%

Dans l'ensemble de la zone A et ses sous-secteurs

Les voies privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie) de faire demi-tour.

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

En zone A uniquement

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doit être raccordé au réseau public d'eau potable s'il existe. Dans l'impossibilité d'une desserte par le réseau public, l'alimentation en eau potable par une ressource privée répondant aux normes de salubrité publique est possible. Dans ce cas, et sur justification technique, l'alimentation en eau par une ressource privée devra faire l'objet, préalablement au dépôt de permis de construire, d'une autorisation sanitaire préfectorale (accord de l'ARS).

En sous-secteur Ab

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doit être raccordé au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou

de sa non programmation, il pourra être admis un dispositif d'assainissement individuel conformément aux dispositions de la carte d'aptitude des sols et du milieu.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public de collecte des eaux pluviales s'il existe.

En l'absence de ce réseau, les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement s'il existe. Elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau public d'assainissement propre à la voirie communale et départementale.

En outre, la mise en place de caniveaux de récupération en limite du domaine public est exigée sur les voies et accès privés.

Par ailleurs, il conviendra également de se référer à l'annexe sanitaire „eaux pluviales“ et aux fiches techniques correspondantes pour les éventuelles prescriptions liées à la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Dans les secteurs agricoles concernés par des corridors écologiques/axes de déplacement de la faune terrestre identifiés au titre de l'article R123-11.i du Code de l'Urbanisme, l'éclairage public et privé devra être équipé de dispositifs permettant de diriger les faisceaux lumineux uniquement vers le sol et l'intensité lumineuse devra rester faible.

Energies et télécommunications

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, doit être raccordé au réseau électrique. Les branchements au réseau public de distribution d'électricité doivent être enterrés.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ZONE AGRICOLE

SOUS-SECTEUR Ab : sous-secteur identifiant les constructions diffuses en secteur agricole

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

Généralités

Les débordements de toitures de terrasses et de balcons jusqu'à 1 m ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique).

Les chemins d'exploitation et les chemins piétons n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de L'urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long des chemins.

Implantation

Les équipements publics et d'intérêt collectif peuvent être implantés jusqu'en limite des emprises publiques, voies publiques et des voies privées ouvertes au public.

Pour les constructions à usage agricole

Le retrait minimum par rapport aux emprises des voies publiques et aux voies privées ouvertes au public est fixé à 5m.

Le retrait minimum par rapport aux RD hors et en agglomération est fixé à 12m de l'axe.

Les extensions mesurées et aménagements du bâti existant seront exemptés de ces reculs sous réserve qu'ils n'aggravent pas la sécurité des personnes et qu'ils apportent une qualité architecturale à la construction.

Des dérogations aux prescriptions de reculs définies ci-dessus pourront donc être envisagées, L'objectif visé sera de s'aligner sur les reculs existants sous réserve du respect des règles de sécurité.

Pour les constructions à usage d'habitat liées à l'exploitation agricole en zone A et pour les constructions en sous-secteur Ab

Le retrait minimum par rapport aux emprises des voies publiques et des voies privées ouvertes au public est fixé à 5m.

En zone A, en sous-secteur Ab et pour les bâtiments repérés au titre de l'article L123.3.1 du Code de l'Urbanisme

Les annexes non accolées au bâtiment principal peuvent être implantées jusqu'en limite des emprises publiques, voies publiques et des voies privées ouvertes au public à condition :

- qu'aucune façade ne dépasse 8m et que la longueur cumulée des façades mitoyennes ne dépasse pas 12m ; et sous réserve qu'elles n'aggravent pas la sécurité des personnes.
- que leur hauteur totale mesurée à partir du sol naturel avant travaux en tout point du bâtiment, n'excède pas 3,50 m au faitage ou 3m à l'acrotère.
- qu'elles ne comportent pas d'accès sur l'emprise publique.

ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIETES VOISINES

Généralités

Les débordements de toiture, de terrasses, et de balcon jusqu'à 1 m ne sont pas pris en compte dans le calcul des prospects.

Des dérogations aux dispositions de l'article 7 seront possibles par l'établissement conventionnel ou judiciaire d'une servitude de cours commune. Lorsqu'il existe une telle servitude, le recul sur le fond dominant se calcule par rapport à la limite opposée de la cours commune ; le recul sur le fond servant de calcule par rapport à la limite de la cour commune.

Toutes constructions, installations et aménagements doivent respecter un recul minimum vis à vis des torrents et cours d'eau s'ils existent (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas annexés au présent règlement)

Implantation

En zone A et en sous-secteur Ab

La distance d'une construction au point le plus proche de la limite séparative ne doit pas être inférieure à 5m. Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics qui pourront s'implanter jusqu'en limite.

En zone A et en sous-secteur Ab et pour les bâtiments repérés au titre de l'article L123.3.1 du Code de l'Urbanisme

Les annexes non accolées des constructions agricoles ou à usage d'habitat, peuvent être édifiées jusqu'en limite des propriétés voisines.

ZONE AGRICOLE

SOUS-SECTEUR Ab : sous-secteur identifiant les constructions diffuses en secteur agricole

Dans le cas d'une implantation jusqu'en limite d'une zone classée U, ou de sous-secteurs Ab, Np et Ns, elles devront répondre aux conditions suivantes :

- aucune façade ne dépassera 10 m et la longueur cumulée des façades mitoyennes ne dépassera pas 15 m ; et ce, sous réserve qu'elles n'aggravent pas la sécurité des personnes.
- leur hauteur totale mesurée à partir du sol naturel avant travaux en tout point du bâtiment, n'excède pas 3,50 m.

L'ensemble des règles édictées ci-dessus s'appliquent aux limites extérieures du terrain d'assiette mais aussi aux limites des terrains issus de divisions (lotissements, permis valant division...).

ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Non réglementé

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Le présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Pour les bâtiments agricoles autorisés

Non réglementé.

Pour les constructions à usage d'habitat liées à l'exploitation agricole et pour le sous-secteur Ab

La hauteur maximum ne devra pas dépasser 10m au faîtage.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

11.1 – Dispositions générales

En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, peuvent être exigées pour l'obtention du permis de construire.

Dans le cas d'un projet architectural s'inscrivant dans l'évolution du cadre bâti ou participant au développement des énergies renouvelables, et ne répondant pas pour partie, au règlement figurant aux alinéas du présent article, des adaptations au présent article pourront être instruites, et dans ce cas, la collectivité interrogera l'architecte consultant de la C3R.

11.2 – Dispositions particulières

11.2.1- Bâtiments repérés comme patrimoniaux :

Le projet de restauration ou de réhabilitation des bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L.123.3.1 du Code de l'Urbanisme doit respecter l'aspect, le bâtiment principal, le caractère, les proportions, les formes, et d'une façon générale le dessin des détails.

En outre :

- Les ouvertures supplémentaires devront être similaires à l'existant et dans le même rythme,
- Les toitures devront être conservées à l'identique. Seuls seront autorisés les éléments de compositions décrits en 11.2.4). Elles pourront être surélevées uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique et d'étanchéité. Cette surélévation sera possible jusqu'à +0,40 m

11.2.2- Implantation des constructions

Les constructions, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel, en limitant les modifications des pentes.

Pour les bâtiments agricoles autorisés en zone A

Non réglementé.

Pour les constructions à usage d'habitat liées à l'exploitation agricole, et pour le sous-secteur Ab

Se reporter au règlement du secteur Ua.

ZONE AGRICOLE

SOUS-SECTEUR Ab : sous-secteur identifiant les constructions diffuses en secteur agricole

11.2.3- Façades des constructions

Teinte

Pour les bâtiments agricoles autorisés en zone A

Les bardages métalliques seront de teinte brune et les maçonneries seront enduites de teinte grège. Les boisements apparents peuvent rester de teinte naturelle.

Aspect

Se reporter au règlement du secteur Ua.

Composition

Se reporter au règlement du secteur Ua.

11.2.4- Toitures, matériaux des constructions

Teinte

Se reporter au règlement du secteur Ua.

Typologie

Pour les bâtiments agricoles autorisés en zone A

Non réglementé.

Pour les constructions à usage d'habitat liées à l'exploitation agricole, et pour le sous-secteur Ab

Se reporter au règlement du secteur Ua.

Pente

Pour les bâtiments agricoles autorisés en zone A

Non réglementé.

Pour les constructions à usage d'habitat liées à l'exploitation agricole, et pour le sous-secteur Ab

Se reporter au règlement du secteur Ua.

Composition

Pour les bâtiments agricoles autorisés en zone A

Non réglementé.

Pour les constructions à usage d'habitat liées à l'exploitation agricole, et pour le sous-secteur Ab

Se reporter au règlement du secteur Ua.

Aspect

Pour les bâtiments agricoles autorisés en zone A

Non réglementé.

Pour les constructions à usage d'habitat liées à l'exploitation agricole, et pour le sous-secteur Ab

Se reporter au règlement du secteur Ua.

11.2.5- Clôtures, haies, des constructions

Composition

En zone A

Les clôtures doivent être de type agricole, à base de fils métalliques linéaires uniquement.

En sous-secteur Ab

Les clôtures doivent être constituées par un dispositif à claire-voie de forme simple.

Dans l'ensemble de la zone A et ses sous-secteurs

Les haies végétales seront réalisées avec des essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.

L'implantation des clôtures et des haies ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies. A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur de ces dispositifs ne devra pas excéder la cote de 0,80 m en tout point du triangle de visibilité.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Généralités

Caractéristiques générales des places de stationnement :

Les dimensions minimales de ces places, sauf au bord d'une voie pour le stationnement en ligne, doivent être de 5,00 m x 2,50 m. Les places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite devront être conformes

ZONE AGRICOLE

SOUS-SECTEUR Ab : sous-secteur identifiant les constructions diffuses en secteur agricole

aux normes Les places de stationnement doivent être indépendantes ou autonomes, sauf pour l'habitat individuel et cas particulier de réhabilitation.

EXPLOITATION AGRICOLE	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération et être assurés en dehors des voies publiques
HABITAT NEUF AUTORISE LIE A L'ACTIVITE AGRICOLE	Les stationnements des véhicules répondront aux besoins de l'opération. En tout état de cause, il est exigé : 2 places minimum pour une surface de plancher inférieure ou égale à 50m ² , et 1 place de stationnement par tranche de 100m ² de surface de plancher. Toute tranche commencée implique la réalisation de la place de stationnement.
HABITAT DANS LE CADRE D'UNE REHABILITATION	Les stationnements des véhicules répondront aux besoins de l'opération. En tout état de cause, il est exigé : 2 places minimum pour une surface de plancher inférieure ou égale à 50m ² .
EXTENSIONS AUTORISEES	Les stationnements des véhicules répondront aux besoins de l'opération. Pour les extensions à usage d'activités (bureaux, services) il est exigé 2 places minimum pour une surface de plancher inférieure ou égale à 60m ² .

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations en limites séparatives, doivent être réalisées avec des essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS n'est pas réglementé.

ARTICLE A 15 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A 16 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements nécessaires assurant un raccordement aux réseaux de communications électroniques. Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de réhabilitation de bâtiments existants.

ZONE NATURELLE

SOUS-SECTEUR Np : sous-secteur naturel de protection des périmètres de captage d'eau potable

SOUS-SECTEUR Ns : sous-secteur naturel sensible

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les habitations
- L'hébergement hôtelier,
- Les bureaux et services
- Les commerces
- L'artisanat
- L'industrie,
- Les entrepôts,
- Les exploitations agricoles.
- Les équipements publics et d'intérêt collectif (sauf dans les conditions décrites à l'article 2).
- Les exploitations forestières en sous-secteurs Np et Ns.

Sont également interdits :

Les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature,

L'ouverture et l'exploitation de carrière,

Les terrains de camping et de caravanage.

Les travaux, installations et aménagements mentionnés aux articles R.421-19 (à l'exception du a.) et R.421-23 (à compter du c. et à l'exception du e.) du Code de l'Urbanisme.

Toutes nouvelles occupations et utilisations du sol dans les secteurs soumis à des aléas naturels forts, identifiés en annexe du PLU (carte des aléas) et repérés au titre de l'article R.123.11-b) du Code de l'Urbanisme sur le plan de zonage.

Sont également interdits en sous-secteur Np, sauf dispositions spécifiques mentionnées à l'article 2

Toutes occupations et utilisations du sol susceptibles de porter atteinte aux captages d'eau potable.

Sont également interdits en sous-secteur Ns, sauf dispositions spécifiques mentionnées à l'article 2

Toutes occupations et utilisations du sol, drainages ou remblais, et autres travaux qui sont susceptibles de détruire l'intérêt hydraulique des zones humides.

Toute intervention susceptible de détruire ou modifier les habitats naturels et la composition des espèces animales et végétales répertoriées.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

2.1- Rappel

Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le Code de l'Urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment après sinistre est autorisée dans les quatre ans suivant le sinistre dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone.

Au sein des périmètres identifiés au titre de l'article L123.1.5.7° du Code de l'Urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

2.2- Parmi les constructions et utilisations du sol admises nécessitant une autorisation d'urbanisme, seules celles qui suivent sont admises sous conditions

Sont autorisées les équipements publics et d'intérêt collectif sous les conditions ci-après :

- Ils ne doivent concerner que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. Leur implantation dans la zone doit être justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service. En outre, ils devront prendre toutes dispositions pour assurer une bonne insertion dans le site, préserver les habitats naturels et être compatibles avec le maintien des corridors.

ZONE NATURELLE

SOUS-SECTEUR Np : sous-secteur naturel de protection des périmètres de captage d'eau potable

SOUS-SECTEUR Ns : sous-secteur naturel sensible

Les modifications des éléments paysagers protégés inscrits au titre de l'article L123.1.5.7° du Code de l'Urbanisme au plan de zonage feront l'objet d'une autorisation préalable.

En cas d'intervention les détruisant tout ou partiellement une reconstitution, avec espèces identiques des éléments paysagers est obligatoire.

Pour les secteurs repérés au titre de l'article R.123.11b du Code de l'Urbanisme au plan de zonage (aléas forts) et les secteurs soumis à des aléas moyens ou faibles, identifiés sur le plan annexe du PLU (carte des aléas), les occupations et utilisations du sol admises devront prendre toutes les dispositions nécessaires permettant d'assurer la sécurité des personnes.

Complémentairement il est précisé que dans les secteurs naturels identifiés au titre de l'article L.123.1.5.7° :

Sont autorisés les travaux de gestion sylvicoles (élagage, éclaircies...)

Dans le sous-secteur Np

Sont autorisés les légers aménagements s'ils sont directement liés à l'exploitation du captage d'eau potable.

Dans le sous-secteur Ns

Sont autorisés les légers aménagements s'ils sont directement liés à la découverte et la valorisation des milieux naturels.

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

Dispositions relatives à la sécurité publique en matière d'accès routier

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet de créer un nouvel accès à une voie publique ou de modifier les conditions d'utilisation d'un accès existant, les accès peuvent être imposés sur des voies de moindre importance.

Accès

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol est subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès sont adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moindre

risque à la circulation publique et à l'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir du bord de la chaussée de la voie publique. La pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5%

Pour les routes départementales hors agglomération si elles existent dans la zone : lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir une autorisation d'accès précisant notamment, les caractéristiques techniques nécessaires eu égard des exigences de sécurité routière. Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisation d'un accès, ou la création d'un accès, n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

Voiries

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées ou publiques nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. En tout état de cause, la largeur d'emprise des voies privées ou publiques nouvelles ne doit pas être inférieure à 4 m. La pente des voies privées ne doit pas être supérieure à 12%

Les voies privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie) de faire demi-tour.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public doit être raccordé au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou de sa non programmation, il pourra être admis un dispositif d'assainissement individuel conformément aux dispositions de la carte d'aptitude des sols et du milieu.

ZONE NATURELLE

SOUS-SECTEUR Np : sous-secteur naturel de protection des périmètres de captage d'eau potable

SOUS-SECTEUR Ns : sous-secteur naturel sensible

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public de collecte des eaux pluviales s'il existe.

En l'absence de ce réseau, les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement s'il existe. Elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau public d'assainissement propre à la voirie communale et départementale.

En outre, la mise en place de caniveaux de récupération en limite du domaine public est exigée sur les voies et accès privés.

Par ailleurs, il conviendra également de se référer à l'annexe sanitaire "eaux pluviales" et aux fiches techniques correspondantes pour les éventuelles prescriptions liées à la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Energies et télécommunications

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, doit être raccordé au réseau électrique. Les branchements au réseau public de distribution d'électricité doivent être enterrés.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Généralités

Les chemins d'exploitation et les chemins piétons n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de L'Urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 7 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long des chemins.

Implantation

Les équipements publics et d'intérêt collectif peuvent être implantés jusqu'en limite des emprises publiques, voies publiques et des voies privées ouvertes au public.

Les autres constructions doivent respecter un recul de 7m de l'axe des emprises publiques, voies publiques et des voies privées ouvertes au public.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIETES VOISINES

Généralités

Toutes constructions, installations et aménagements doivent respecter un recul minimum vis à vis des torrents et cours d'eau s'ils existent (se référer aux prescriptions de mesures conservatoires définies sur les schémas annexés au présent règlement)

Implantation

Les équipements publics et d'intérêt collectif peuvent être implantés jusqu'en limite des emprises publiques, voies publiques et des voies privées ouvertes au public.

Les autres constructions doivent respecter un recul minimum de 4m au point le plus proche de la limite séparative

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics qui pourront s'implanter jusqu'en limite de la limite séparative.

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Non réglementé.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ZONE NATURELLE

SOUS-SECTEUR Np : sous-secteur naturel de protection des périmètres de captage d'eau potable

SOUS-SECTEUR Ns : sous-secteur naturel sensible

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Généralités

Caractéristiques générales des places de stationnement :

Les dimensions minimales de ces places, sauf au bord d'une voie pour le stationnement en ligne, doivent être de 5,00 m x 2,50 m. Les places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite devront être conforme aux normes Les places de stationnement doivent être indépendantes ou autonomes, sauf pour l'habitat individuel et cas particulier de réhabilitation.

Dispositions particulières

EQUIPEMENT PUBLIC	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.
--------------------------	---

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations, en limite séparatives, doivent être réalisées avec des essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS n'est pas réglementé.

ARTICLE N 15 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A 16 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

LEXIQUE

Les définitions du présent lexique apportent des précisions sur les termes utilisés dans le règlement. Les schémas ou croquis apportent une explication graphique des règles et leur application.

Accès

L'accès est la partie du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain de la construction ou de l'opération.

En cas de servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude de la voie.

Affouillement

Creusement.

Annexe

Le terme annexe correspond à une construction à usage non principal, qui serait plus petite que la construction principale, sans liaison avec elle. Si un local, répondant aux conditions ci-dessus, est accolé à une construction, il ne peut être qualifié d'annexe que s'il est édifié postérieurement à elle.

Nota : une piscine est toujours annexe à une construction principale (habitation, hôtel...), couverte ou non.

Annexe accolée

Une construction sera qualifiée d'annexe accolée si elle répond simultanément à trois conditions : la construction est édifiée postérieurement à une construction existante ; la construction a une surface de plancher inférieure à la construction existante ; aucune communication n'existe entre les deux constructions.

Bahut (mur bahut)

Mur de faible hauteur qui supporte par exemple un pan de bois, une arcature, une grille.

Changement de destination

Modification de l'affectation d'un bâtiment ou d'un terrain.

Clôture à claire-voie

Clôture à jour qui présente des vides (grille, trillage...)

Coefficient d'emprise au sol (CES)

Il exprime le rapport entre l'emprise au sol de la construction et la superficie du terrain ; il peut donc limiter les possibilités d'occupation du sol par les constructions.

Coefficient d'occupation des sols (COS)

Ce coefficient représente le rapport exprimant la surface de plancher (m²) susceptible d'être construite par la surface (m²) du terrain à bâtir. Il fixe la densité maximale de construction par terrain à bâtir : surface de terrain X COS = surface maximale de plancher à construire.

Déblais

Action de déblayer, consistant à aplanir un terrain par des travaux de terrassement.

Destination

9 catégories : habitat, hébergement hôtelier, bureaux, commerces, artisanat, industries, activités agricoles ou forestières, entrepôts, équipements publics ou d'intérêts collectif. Est considéré comme changement de destination d'une construction le passage de l'une à l'autre des catégories.

Exhaussement

Action d'augmenter la hauteur d'une construction

Faitage

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés ou limite supérieure d'une toiture.

LEXIQUE

Limites séparatives (latérales ou fond de parcelle)

Les limites séparatives latérales sont les limites qui aboutissent à la limite sur le domaine public, ou sur la limite de référence. La limite opposée à la limite de référence constitue la limite de fond de parcelle. En cas de forme parcellaire complexe, on considérera comme limite latérale tout côté du terrain aboutissant à la limite de référence, malgré les éventuels décrochés, coudes ou brisures. Pour le terrain situé à l'angle de deux rues, les limites séparatives aboutissant aux limites de référence sont assimilées à des limites latérales.

Pan

Chacun des côtés de la couverture d'une construction.

Saillie

Toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan de façade d'une construction ou le gabarit-enveloppe de la construction.

Surface de plancher

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

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

Terrain

Le terrain correspond au bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Voie

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ; elle peut être de statut privé ou public. Elle doit présenter une largeur minimale qui correspond à la largeur minimale circulaire. Une voie privée est une voie de circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés, dont elle fait juridiquement partie.

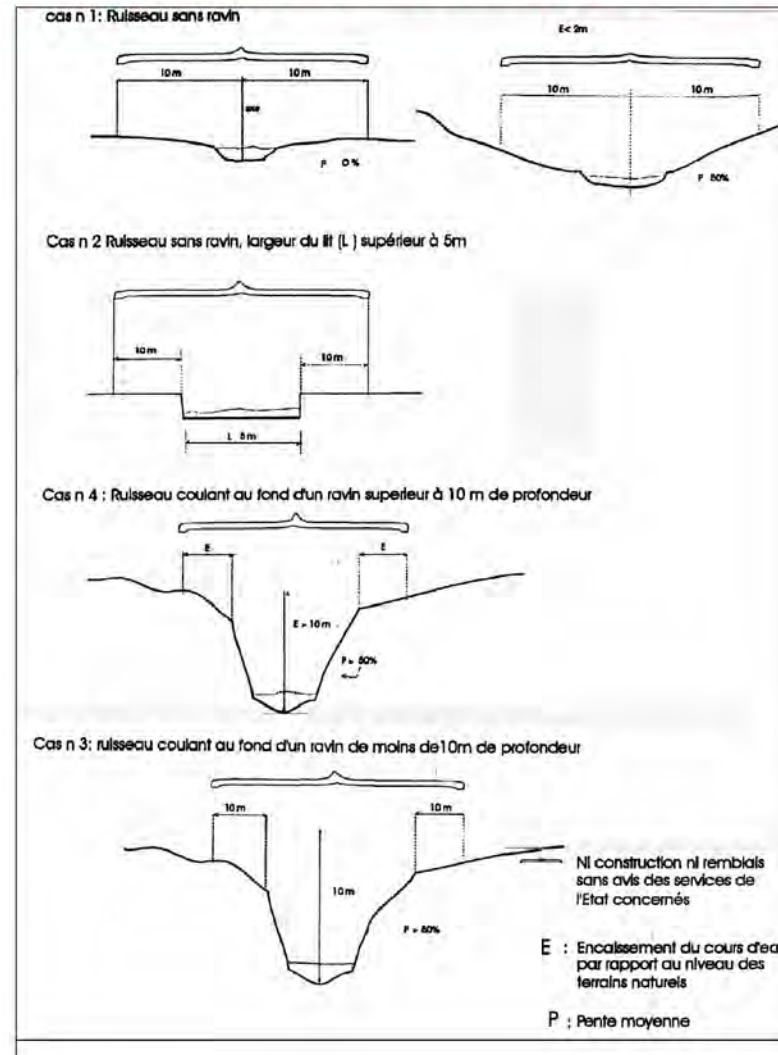
Réhabilitation

Travaux d'amélioration générale, ou de mise en conformité avec les normes en vigueur : normes de confort électrique et sanitaire, chauffage, isolation, etc. La réhabilitation peut comporter un changement de destination de l'ouvrage.

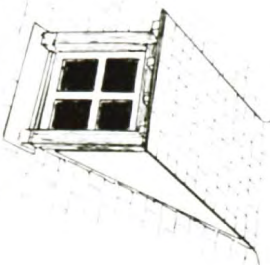
Rénovation

Remise à neuf, restitution d'un aspect neuf. Travail consistant à remettre dans un état analogue à l'état d'origine un bâtiment ou un ouvrage dégradé par le temps, les intempéries, l'usure, etc. La rénovation ne doit pas être confondue avec la réhabilitation ; par ailleurs, la rénovation sous-entend le maintien de la fonction antérieure de l'ouvrage.

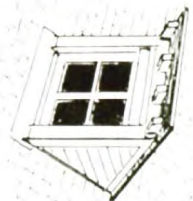
RECULS PAR RAPPORT AUX RUISSEAUX



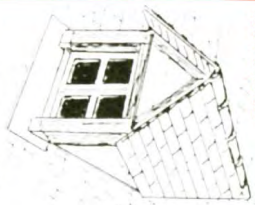
LUCARNES - JACOBINES



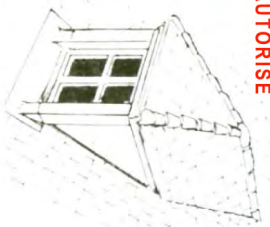
Lucarne rampante ou en "chien couché"



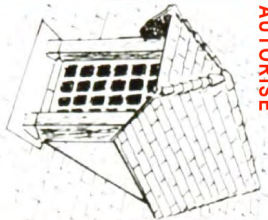
Lucarne retroussée, ou demoiselle : c'est aussi le vrai "chien assis"



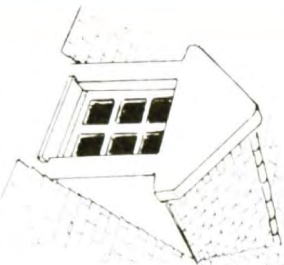
Lucarne jacobine, en bâture ou à cheval



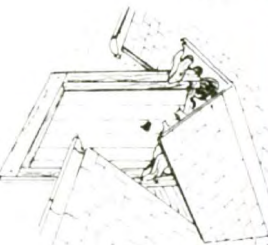
Lucarne à croupe, dite "capucine" ou "à la capucine"



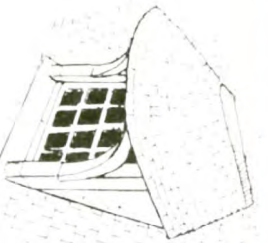
Lucarne à demi-croupe, dite normande



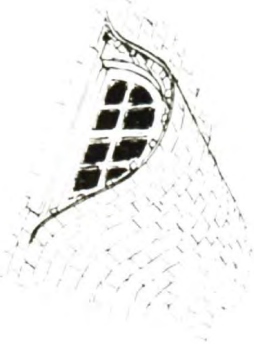
Lucarne-pignon, ici à fronton triangulaire



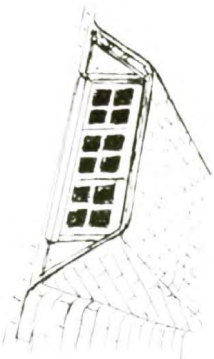
Lucarne pendante, dite meunière, ou gerbière, ou lucarne à foin



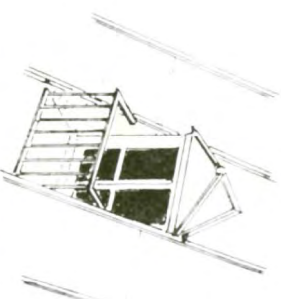
Lucarne en guitare (V. à ce mot)



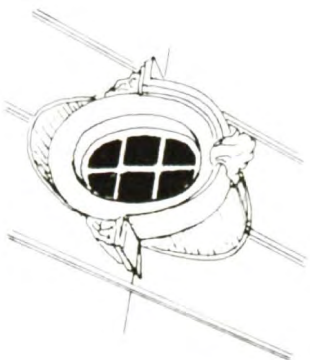
Lucarne à jouées galbées (couverture ardoise ou chaume)



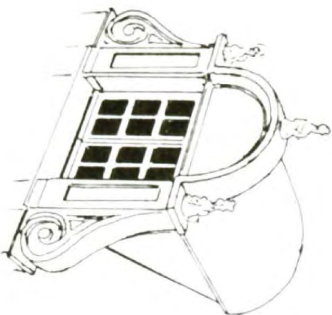
Lucarne en trapèze (conv. bardeaux d'asphalte)



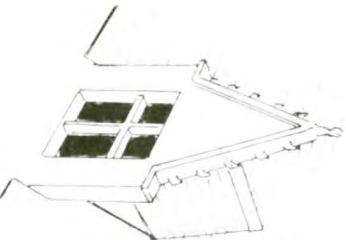
Lucarne rentrante, ou à jouées rentrantes



Lucarne dite oeil-de-boeuf, habillage en zinc façonné



Lucarne-fronton, ici à ailerons et toit bombe



Lucarne à gâble

PALETTE VEGETALE

NOM FRANÇAIS <i>Nom Latin</i>	TAILLE ADULTE	FLORAISON COULEUR	FLORAISON ÉPOQUE	EXPOSITION	RÉPARTITION	FRUITS	DISTANCE DE PLANTATION	DISPONIBILITÉ EN PÉPINIÈRES
ARBRES DE GRANDE TAILLE								
CHÊNE PÉDONCULÉ <i>Quercus robur (pedunculata)</i>	15 à 20m		avril à mai	lumière	Jusqu'à 1300m	gland	8 à 12m	très courant
CHÊNE ROUVRE ou SESSILE <i>Quercus sessiliflora (petraea)</i>	15 à 20m		mai	demi-ombre	Jusqu'à 1600m	gland	8 à 12m	très courant
CHÊNE ROUGE D'AMÉRIQUE <i>Quercus rubra (borealis)</i>	15 à 20m		mai	tolérant l'ombre	Jusqu'à 800m	gland	6 à 10m	très courant
CORMIER <i>Sorbus domestica</i>	10 à 20m		avril à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1400m		6 à 10m	courant
ÉRABLE PLANE <i>Acer platanoides</i>	15 à 20m		avril à mai	demi-ombre	Jusqu'à 1500m		5 à 7m	très courant
ÉRABLE SYCOMORE <i>Acer pseudoplatanus</i>	15 à 20m		mai	demi-ombre	Jusqu'à 1800m		6 à 8m	très courant
FRÊNE COMMUN <i>Fraxinus excelsior</i>	15 à 20m	noirâtre à violacé	mars à mai	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1400m	samare	6 à 10m	très courant
HÊTRE <i>Fagus sylvatica</i>	15 à 20m		avril à mai	demi-ombre ombre	Jusqu'à 1700m		6 à 10m	très courant
MERISIER <i>Prunus avium</i>	12 à 17m	blanc	avril à mai	demi-ombre	Jusqu'à 1700m	petite cerise rouge puis noire	5 à 8m	courant
NOYER COMMUN <i>Juglans régia</i>	12 à 15m		avril à mai	lumière demi-ombre		noix	8 à 12m	courant
ORME COMMUN <i>Ulmus campestris (minor)</i>	15 à 20m		mars à avril	lumière	Jusqu'à 1300m	samare glabre	8 à 12m	rara
ORME DES MONTAGNES <i>Ulmus montana (glabra)</i>	15 à 20m		mars à avril	demi-ombre	Jusqu'à 1300m	samare glabre	5 à 7m	rare
PEUPLIER BLANC <i>Populus alba</i>	20 à 25m	blanc	mars à avril	lumière		graine cotonneuse	5 à 7m	très courant
TILLEUL À GRANDES FEUILLES <i>Tilia platyphyllos</i>	15 à 20m	jaune pâle	juin à juillet	demi-ombre ombre	Jusqu'à 1000m		6 à 10m	très courant
TILLEUL À PETITES FEUILLES <i>Tilia cordata</i>	15 à 20m	jaune blanchâtre	juillet	demi-ombre	Jusqu'à 1500m		6 à 10m	très courant
TREMBLE <i>Populus tremula</i>	18 à 22m	verdâtre	mars à avril	lumière	jusqu'à 1300m		5 à 7m	courant

PALETTE VEGETALE

NOM FRANÇAIS <i>Nom Latin</i>	TAILLE ADULTE	FLORAISON COULEUR	FLORAISON ÉPOQUE	EXPOSITION	RÉPARTITION	FRUITS	DISTANCE DE PLANTATION	DISPONIBILITÉ EN PÉPINIÈRES
ARBRES DE TAILLE MOYENNE								
ALISIER TORNINAL <i>Sorbus torminalis</i>	10 à 15m	blanc	mai		Jusqu'à 1000m	fruit ovoïde brun		courant
ALISIER BLANC <i>Sorbus aria</i>	6 à 12m	blanc	mai	lumière	Jusqu'à 1700m	fruit rouge ou orangé		courant
AULNE BLANC <i>Alnus incana</i>	10 à 15m		février	lumière	Jusqu'à 1500m			courant
AULNE À FEUILLES DE CŒUR <i>Alnus cordata</i>	12 à 20m		février	lumière	Jusqu'à 1400m			courant
AULNE GLUTINEUX ou VERNE <i>Alnus glutinosa</i>	12 à 18m		mars à avril	lumière	Jusqu'à 1200m			très courant
CERISIER TARDIF <i>Prunus serotina</i>	10 à 15m	blanc	mai à juin	demi-ombre		petite drupe noire luisante		courant
CHARME COMMUN <i>Carpinus betulus</i>	10 à 15m		avril à mai	demi-ombre ombre	Jusqu'à 1000m	akènes en grappe		très courant
CHARME HOUBLON <i>Ostrya carpinifolia</i>	10 à 15m							rare
CHÊNE PUBESCENT ou BLANC <i>Quercus pubescens (lanuginosa)</i>	8 à 12m		avril	lumière	Jusqu'à 1400m	gland		courant
ÉRABLE CHAMPÊTRE <i>Acer campestre</i>	8 à 12m		avril à mai	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1000m			très courant
ÉRABLE A FEUILLE D'OBIER <i>Acer opalus</i>	8 à 12m		mars à avril	lumière demi-ombre	jusqu'à 1900m			courant
FRÊNE A FLEURS <i>Fraxinus ornus</i>	6 à 10m	blanchâtre	avril à mai	lumière				courant
GRISARD <i>Populus X canescens</i>	18 à 25m		mars à avril	lumière demi-ombre	Jusqu'à 600m			rare
OSIER DES VANNIERS <i>Salix viminalis</i>	10 à 15m		avril à mai	lumière	Jusqu'à 400m			courant
POIRIER SAUVAGE <i>Pyrus communis (pyraster)</i>	5 à 10m	blanc	avril à mai	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1200m	petite poire		très rare
POMMIER SAUVAGE <i>Malus sylvestris</i>	6 à 10m	blanc rosé	avril à mai	lumière	Jusqu'à 1300m	petite pomme jaune verdâtre		très rare
ROBINIER FAUX-ACCACIA <i>Robinia pseudoacacia</i>	15 à 20m	blanc	mai à juillet	lumière		gousse plate gris noirâtre		très courant
SAULE BLANC <i>Salix alba</i>	15 à 20m		avril à mai	lumière	Jusqu'à 1300m			courant
SORBIER DES OISELEURS <i>Sorbus aucuparia</i>	8 à 10m	blanc	mai à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 2000m	fruit sphérique rouge		très courant

PALETTE VEGETALE

NOM FRANÇAIS <i>Nom Latin</i>	TAILLE ADULTE	FLORAISON COULEUR	FLORAISON ÉPOQUE	EXPOSITION	RÉPARTITION	FRUITS	DISTANCE DE PLANTATION	DISPONIBILITÉ EN PÉPINIÈRES
GRANDS ARBUSTES CADUCS								
AUBÉPINE ÉPINEUSE <i>Crataegus oxyacantha (laevigata)</i>	3 à 6m	blanc	avril à mai	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1600m	fruit ovoïde rouge		rare
AUBÉPINE MONOGYNE <i>Crataegus monogyna</i>	4 à 8m	blanc	mai	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1600m	fruit ovoïde rouge		rare
BAGUENAUDIER <i>Colutea arborescens</i>	2 à 4m	jaune	mai à juillet	lumière	Jusqu'à 1500m	Vessie enflée		courant
CERISIER À GRAPPES <i>Prunus padus</i>	5 à 8m	blanc	mai à juin	demi-ombre	Jusqu'à 1800m	drupe noire		courant
CERISIER DE DAINTE-LUCIE <i>Prunus mahaleb</i>	3 à 4m	blanc	avril	lumière	Jusqu'à 1600m	petite drupe rouge / noire		courant
COGNASSIER <i>Cydonia vulgaris</i>	4 à 6m							rare
CYTISE <i>Laburnum anagyroides</i>	4 à 7m	jaune	mai à juin	lumière	Jusqu'à 2000m	gousse verte puis noirâtre		très courant
COUDRIER ou NOISETIERS COMMUN <i>Coryllus avellana</i>	2 à 5m		janvier à mars	demi-ombre ombre	jusqu'à 1700m	noisette		très courant
NOISETIERS A FRUITS <i>Corylus maxima</i>	3 à 8m							courant
PRUNIER MYROBOLAN <i>Prunus cerasifera</i>	3 à 8m	blanc	mars à avril			fruit rouge		courant
POIRIER À FEUILLES DE CŒUR <i>Pyrus cordata</i>	3 à 8m	blanc	mai à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1200m	petite poire rouge		rare
SAULE CENDRÉ <i>Salix cinerea</i>	2 à 4m		mars à avril	lumière	Jusqu'à 2000m	capsule tomenteuse		rare
SAULE MARSAULT <i>Salix caprea</i>	3 à 10m		mars à avril	lumière	Jusqu'à 2000m			courant
SAULE NOIR <i>Salix atrocinerea</i>	2 à 4m		mars à avril	lumière	Jusqu'à 1500m	capsule tomenteuse		rare
SUREAU NOIR <i>Sambucus nigra</i>	3 à 6m	blanc	juin à juillet	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1600m	baie noire globuleuse		rare
SUREAU ROUGE <i>Sambucus racemosa</i>	2 à 4m	jaune pâle	avril à mai	lumière demi-ombre	Jusqu'à 2000m	baie ovale rouge luisante		courant

PALETTE VEGETALE

NOM FRANÇAIS <i>Nom Latin</i>	TAILLE ADULTE	FLORAISON COULEUR	FLORAISON ÉPOQUE	EXPOSITION	RÉPARTITION	FRUITS	DISTANCE DE PLANTATION	DISPONIBILITÉ EN PÉPINIÈRES
GRANDS ARBUSTES PERSISTANTS								
BUIS <i>Buxus sempervirens</i>	2 à 4m	verdâtre	mars à avril	demi-ombre	Jusqu'à 1600m	capsule verte puis brune		très courant
HOUX <i>Ilex aquifolium</i>	2 à 8m	blanc	mai à juin	demi-ombre ombre	Jusqu'à 2000m	drupe rouge		très courant
LAURIER DU PORTUGAL <i>Laurus lusitanica</i>	2 à 6m							très courant
NERPRUN ALATERNE <i>Rhamnus alaternus</i>	4 à 5m							rare
TROËNE COMMUN <i>Ligustrum vulgare</i>	2 à 4m	blanc	mai à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1000m	baie noire		courant
TROËNE CHAMPÊTRE <i>Ligustrum atrovirens</i>	2 à 4m							très courant

PALETTE VEGETALE

NOM FRANÇAIS <i>Nom Latin</i>	TAILLE ADULTE	FLORAISON COULEUR	FLORAISON ÉPOQUE	EXPOSITION	RÉPARTITION	FRUITS	DISTANCE DE PLANTATION	DISPONIBILITÉ EN PÉPINIÈRES
PETITS ARBUSTES CADUCS								
AMELANCHIER DES BOIS <i>Amélanchier ovalis</i>	2 à 3m	blanc	avril à mai	lumière	jusqu'à 1800m			rare
AMELANCHIER <i>Amélanchier canadensis</i>								très courant
ARGOUSIER <i>Hippophae rhamnoides</i>	2 à 4m	verdâtre	mars à avril	lumière	Jusqu'à 1800m	baie jaune orangée		courant
ÉPINE-VINETTE <i>Berberis vulgaris</i>	1 à 3m	jaune	mai à juin	lumière demi-ombre	jusqu'à 2000m	Baie rouge		rare
BOURDAINE <i>Frangula alnus</i>	1 à 2m	verdâtre	mai	lumière	Jusqu'à 1000m	drupe rouge puis noire		rare
CASSIS <i>Ribes nigrum</i>	1 à 2m	vert rougeâtre	avril à mai	demi-ombre ombre	Jusqu'à 1600m	baie noire globuleuse		courant
CHEVREFEUILLE DES HAIES <i>Lonicera xylosteum</i>	1 à 2m	blanc jaunâtre	mai à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1800m	baie rouge		rare
CORNOUILLER MÂLE <i>Cornus mas</i>	1 à 3m	jaune crème	mars à avril	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1500m	drupe rouge orangée		très courant
CORNOUILLER SANGUIN <i>Cornus sanguinea</i>	1 à 2m	blanc	mai à juillet	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1500m	drupe noir bleutée		très courant
CORONILLE <i>Coronilla emerus</i>	1 à 1,5m	jaune	avril à mai	lumière	Jusqu'à 1300m	gousse noirâtre		courant
FUSAIN D'EUROPE <i>Evonymus europaeus</i>	1 à 4m	blanc verdâtre	avril à mai	lumière demi-ombre	Jusqu'à 700m	rose violacé orangé		courant
FUSAIN A LARGES FEUILLES <i>Evonymus latifolius</i>	1 à 5m	vert brunâtre	mai à juin	demi-ombre ombre	Jusqu'à 1800m	graine rouge orangée		rare
FRAMBOISIER <i>Rubus idaeus</i>	1 à 2m	blanc	mai à août	lumière	Jusqu'à 2200m	framboise		très courant
GROSEILLER "SAUVAGE" <i>Ribes alpinum</i>	1 à 1,5m	verdâtre	avril à mai	demi-ombre	Jusqu'à 1800m	petite baie rouge		rare
GROSEILLER COMMUN <i>Ribes rubrum</i>	1 à 1,5m	vert jaunâtre	avril à mai	demi-ombre	Jusqu'à 2100m	baie rouge globuleuse		très courant
GROSEILLER à MAQUEREAU <i>Ribes uva-crispa</i>	1 à 1,5m	rouge et verdâtre	mars à avril	demi-ombre ombre	Jusqu'à 1800m	baie verdâtre translucide		courant
NERPRUN DES ALPES <i>Rhamnus alpinus</i>	1,5 à 3m	verdâtre	mai à juin	lumière	Jusqu'à 1500m	drupe ovoïde noire brillante		très rare
NERPRUN PURGATIF <i>Rhamnus catharicus</i>	1 à 2m	jaunâtre	mai à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1500m	drupe noire		rare
PRUNELLIER ou ÉPINE NOIRE <i>Prunus spinosa</i>	1 à 4m	blanc	avril	lumière demi-ombre	Jusqu'à 700m	prunelle bleu-noir		rare
ROSIERS <i>Rosa glauca (rubrifolia)</i>	1 à 2m	rose vif	juin à août	lumière demi-ombre	Jusqu'à 200m	fruit ovoïde brun rouge		très rare

PALETTE VEGETALE

NOM FRANÇAIS <i>Nom Latin</i>	TAILLE ADULTE	FLORAISON COULEUR	FLORAISON ÉPOQUE	EXPOSITION	RÉPARTITION	FRUITS	DISTANCE DE PLANTATION	DISPONIBILITÉ EN PÉPINIÈRES
PETITS ARBUSTES CADUCS								
<i>Salix purpurea</i>	1 à 3m		mars à avril	lumière	Jusqu'à 2300m	tomenteuse		courant
SUMAC FUSTET <i>Cotinus coggygria</i>	1 à 3m	jaunâtre	mai à juillet	lumière	Jusqu'à 850m	drupe brune		très courant
VIORNE LANTANE <i>Viburnum lantana</i>	1 à 2,5m	blanc	mai à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1500m	drupe rouge puis noir		courant
VIORNE OBIER <i>Viburnum opulus</i>	1 à 4m	blanc	mai à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1400m	drupe rouge		courant
NOM FRANÇAIS <i>Nom Latin</i>	TAILLE ADULTE	FLORAISON COULEUR	FLORAISON ÉPOQUE	EXPOSITION	RÉPARTITION	FRUITS	DISTANCE DE PLANTATION	DISPONIBILITÉ EN PÉPINIÈRES
PETITS ARBUSTES PERSISTANTS								
COTONEASTER <i>Cotoneaster intergerrimus et tomentosa</i>	0,5 à 2m	rose	avril à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 2500m	fruit rouge violacé		très rare
FRAGON <i>Ruscus aculeatus</i>	1 à 2m	verdâtre et violacé	septembre à avril	demi-ombre ombre	jusqu'à 700m	baie rouge		rare
NOM FRANÇAIS <i>Nom Latin</i>	TAILLE ADULTE	FLORAISON COULEUR	FLORAISON ÉPOQUE	EXPOSITION	RÉPARTITION	FRUITS	DISTANCE DE PLANTATION	DISPONIBILITÉ EN PÉPINIÈRES
ARBUSTES "HORTICOLES" CADUCS								
ALTHÉA <i>Hibiscus syriacus</i>	2 à 3m							très courant
CHÈVREFEUILLE <i>Lonicera fragantissima</i>	2 à 3m							très courant
CLERODENDRON <i>Clerodendron trichotomum</i>	3 à 5m							très courant
CORNOUILLER <i>Cornus alba</i>	2 à 3m							très courant
DEUTZIA <i>Deutzia scabra</i>	2 à 3m							très courant