PLAN LOCAL D'URBANISME

LACROST

ELABORATION
APPROBATION DU PROJET

PIECE N°5

REGLEMENT

Vu pour être annexé à notre arrêté ou délibération en date de ce jour, Le Le Maire,	Modification simplifiée n°1	
Pour copie conforme Le Maire,		

de l'habitat au développement local
CDHU
Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme
11 rue Pargeas 10000 TROYES Tél : 03 25 73 39 10 Fax : 03 25 73 37 53
cdhu.10@wanadoo.fr
Bourgogne
Conseil régional

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES **3**

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES **8**

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 9
SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 10
SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL 16
SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 17
SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 18
SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL 24

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE **25**

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 25
SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 26
SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL 30
SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 31
SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 32
SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL 38

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUH **39**

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 39
SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 39
SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL 41

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A **43**

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 43
SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 44
SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL 49
SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 50
SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 51
SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL 57

DISPOSITIONS GENERALES

- ***ARTICLE 1 : LE CHAMP TERRITORIAL DU PLU***

- ***ARTICLE 2 : PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL :***

    1- les articles d'ordre public
    2- dispositions du code de l'urbanisme édictant des règles de fond

- ***ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES***

- ***ARTICLE 4 : ADAPTATION MINEURES***

- ***ARTICLE 5 : DISPOSITIONS DIVERSES***

- ***<u>ARTICLE 1</u> : LE CHAMPS TERRITORIAL DU PLU***

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de **la commune de Lacrost.**

- ***<u>ARTICLE 2</u> : PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL :***

<u>1- les articles d'ordre public</u>

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal les articles **R111-2**, **R111-4**, **R111-15** et **R111-21**.

<u>2- dispositions du code de l'urbanisme édictant des règles de fond</u>

Les articles **L110 et L121-1 du Code de l'Urbanisme** qui déterminent les principes généraux d'équilibre entre l'aménagement et la protection, de développement durable et de mixité sociale et urbaine.

L'article **L111-2** relatif à l'interdiction d'accès à certaines voies.

L'article **L111-3** relatif à la reconstruction après sinistre.

Les périmètres visés à l'article **R123-13** qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols, et qui sont reportés à titre d'information, sur les documents graphiques.

Les périmètres visés à l'article **R123-14.**

Les articles **L111-7** et **s, L123-6** et **L312-2** ainsi que l'article 7 de la loi n° 85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural, sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.

Les servitudes d'utilité publique conforment à l'article **L126-1 du Code de l'Urbanisme.** Elles sont répertoriées dans une annexe spécifique du présent dossier.

- ***<u>ARTICLE 3</u> : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES***

Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire intéressé en **zones urbaines, zone à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.**

1 - Les **<u>ZONES URBAINES</u>** (repérées U au plan de zonage) correspondent aux secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (R123-5). Elles comprennent :

- La **zone UA** : zone d'habitat ancien et d'activités compatibles.
- La **zone UB** : zone d'habitat récent et d'activités compatibles.
- La **zone UE** : zone à vocation d'activité économique

2 - Les **ZONES A URBANISER** (repérées AU au plan de zonage) concernent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation (R123-6). Elles comprennent :

- La **zone 1AUh** : La zone 1AUH est actuellement occupée par de terres agricoles qui ne sont pas suffisamment équipées pour recevoir l'urbanisation. Elle est concernée par une orientation d'aménagement.
- La **zone 2AUh** : La zone 1AUH est actuellement occupée par de terres agricoles qui ne sont pas suffisamment équipées pour recevoir l'urbanisation. Elle est concernée par une orientation d'aménagement. Son ouverture nécessitera une modification du PLU.

3 - Les **ZONES AGRICOLES**, (repérées A au plan de zonage) concernent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (R123-7). Elles comprennent :

- La **zone A** : zone agricole.
- La **zone Anc** : zone agricole non constructible.

4 - Les **ZONES NATURELLES**, (repérées N au plan de zonage) concernent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (R123-8). Elles comportent :

- **La zone N** : zone naturelle inconstructible qui couvre la zone Natura 2000 et au sein de laquelle sont identifiés les corridors écologique
- **La zone Nj** : zone naturelle à vocation de jardins.

5 - Les **EMPLACEMENTS RESERVES** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics, repérés sur le plan, font l'objet d'une annexe qui précise, pour chacun d'eux, la destination, la superficie et le bénéficiaire de la réservation.

- ***ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES***

Conformément à l'article **L123-1 du Code de l'Urbanisme**, les règles et servitudes définies par un P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

- ***<u>ARTICLE 5</u> : DISPOSITIONS DIVERSES***

1 - Les clôtures à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à déclaration (article R 421-12) instituée par délibération municipale.

2 - Les occupations ou utilisations définies à l'article R 421-9 du Code de l'Urbanisme sont soumises à autorisation ou à déclaration préalable.

3 - Les travaux, installations et aménagements définis à l'article R 421-3 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

4 - Les occupations ou utilisations définies à l'article R 421-19 du code de l'urbanisme sont soumises à la délivrance d'un permis d'aménager.

5 – Concernant le camping et le stationnement des caravanes (article R 111- 31) :

- L'aménagement de terrains devant recevoir soit plus de vingt campeurs sous tente, soit plus de six tentes ou caravanes à la fois est soumis à autorisation et à classement déterminant le mode d'exploitation autorisé.

6 - L'implantation des habitations légères de loisirs est soumise à l'article R 111- 32 du Code de l'Urbanisme.

7 - Les éléments naturels ou bâtis à protéger identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L 123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme sont dans le champ d'application du permis de démolir (art L 430-1 d du Code de l'Urbanisme).

8 - La DRAC demande que lui soient communiqués pour avis au titre de l'article R 111-3-2 du Code de l'Urbanisme tous les dossiers d'aménagement affectant le sous-sol dans les 4 types de zone affectée d'un seuil de surface permettant de hiérarchiser le potentiel archéologique sur le territoire communale. Ces zones géographiques sont définies sur la carte archéologique annexée au présent Plan Local d'Urbanisme.

- **En application de l'article L 531-14 du Code du Patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Bourgogne – Service Régional de l'Archéologie (39 rue de la vannerie – 21000 Dijon ; Tel : 03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20**

- **Le décret n°2004-490 prévoit que : « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations » (art.1)**

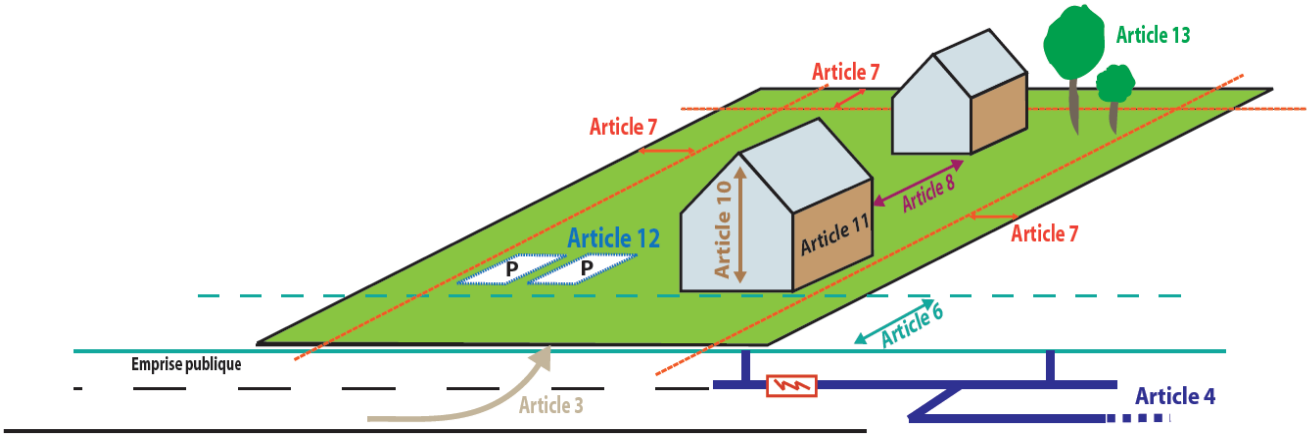
- **Conformément à l'article R523-8 du même code, « En dehors des cas prévus au 1° de l'article R523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R523-7, peuvent décider de saisir le Préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles on connaissance. »**

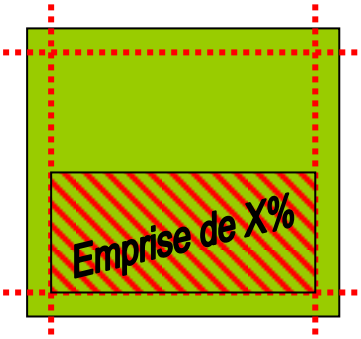
9 – Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans la zone de protection des édifices classés ou inscrit (article L 430-1 c du Code de l'Urbanisme). En dehors de ces périmètres, le permis de démolir est institué par délibération municipale.

---oOo---

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

Principes schématiques des dispositions réglementaires





Article 9

Emprise au sol: pourcentage maximum de la surface du terrain qui pourra être occupé par la construction.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractères et vocation de la zone :

La zone urbaine UA est constituée par l'ensemble des zones accueillant des constructions anciennes à usage d'habitations, de commerces ou d'activités non nuisantes sur la commune.

Le pétitionnaire devra veiller à être en conformité avec le PPRi actuellement en vigueur sur le territoire et annexé au présent règlement.

La zone est concernée par la RD 975 classée infrastructure de transport terrestre bruyante. Les bâtiments à construire devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément :

- au décret 95-20 pris pour l'application de l'article L 111-11-1 du code de la construction et de l'habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements,
- au décret 95-21 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation
- à l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

• *ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES*

- Les exploitations agricoles.
- Les habitations légères de loisirs définies aux articles R 421-2 et R 421-9.
- Les constructions industrielles.
- Les parcs d'attraction.
- Les terrains aménagés de camping et caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les garages collectifs de caravanes et expositions ventes de caravanes.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de gravats, de déchets, d'épaves ainsi que les dépôts de véhicules.
- Les carrières.

• *ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES*

- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat et d'entrepôt sont autorisées à condition :

    - De ne pas engendrer des nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone et sous réserve de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels.

- Que la Surface de plancher ne dépasse pas 500 m².

- Les constructions qui ne sont pas interdite à l'article 1 sont autorisées à condition de respecter le zonage et le règlement du PPRi, document joint en annexe du présent PLU :

- L'adaptation, la réfection et l'extension des établissements artisanaux et commerciaux existants, à condition de ne pas aggraver les nuisances de voisinage et d'altérer le caractère de la zone, en application de l'article R 111.2 du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement isolé de caravane à condition de respecter l'article R 111-40-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.
- La reconstruction à l'identique.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

- ***ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE***

Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- Les caractéristiques des accès publics ou privés doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères. Ils doivent permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers, peut être interdit.

- ***ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX***

Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.
- Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau d'eau public d'eau potable par phénomène de retour d'eau doivent être équipées après compteur d'un dispositif de déconnexion.

Assainissement

- Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- l'assainissement autonome est autorisé sur les secteurs non desservis par l'assainissement collectif. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service

est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente. Il devra être conçu de manière à être mis hors services lorsque la construction sera desservie par le réseau d'assainissement collectif.

Eaux de piscine

- Le rejet des eaux de piscine dans le réseau collectif d'assainissement eaux usées est interdit.

Eaux pluviales

- Les eaux pluviales devront être recueillies et infiltrées sur le terrain de la construction sauf impossibilité technique lié à la nature du sol, auquel cas les aménagements réalisés devront retarder et limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface. Par ailleurs, le rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement eaux usées est interdit.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Electricité et téléphone

- L'enfouissement des réseaux est obligatoire.
- Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire au paysage.

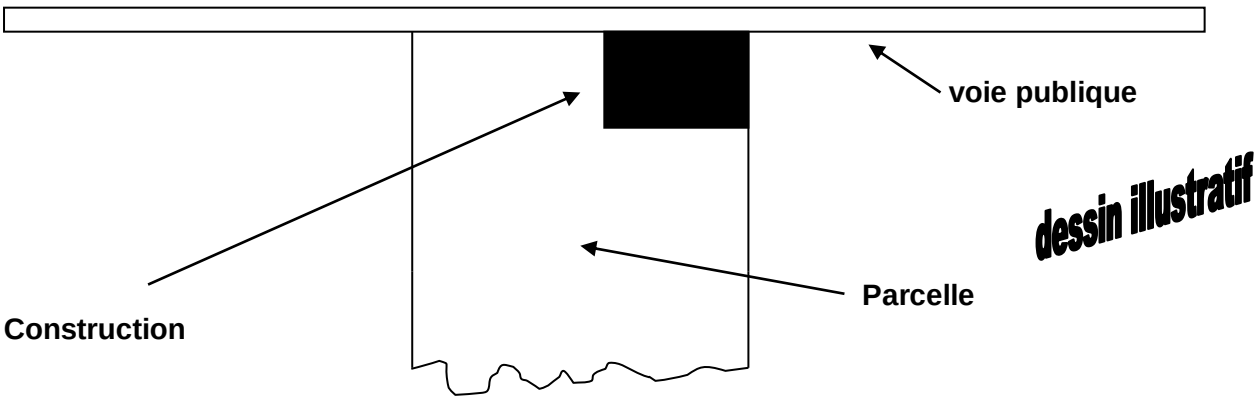
- ***<u>ARTICLE UA 5</u> : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS***

Non réglementé.

- ***<u>ARTICLE UA 6</u> : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES***

- Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement par la façade ou le pignon.

A l'alignement des voies :



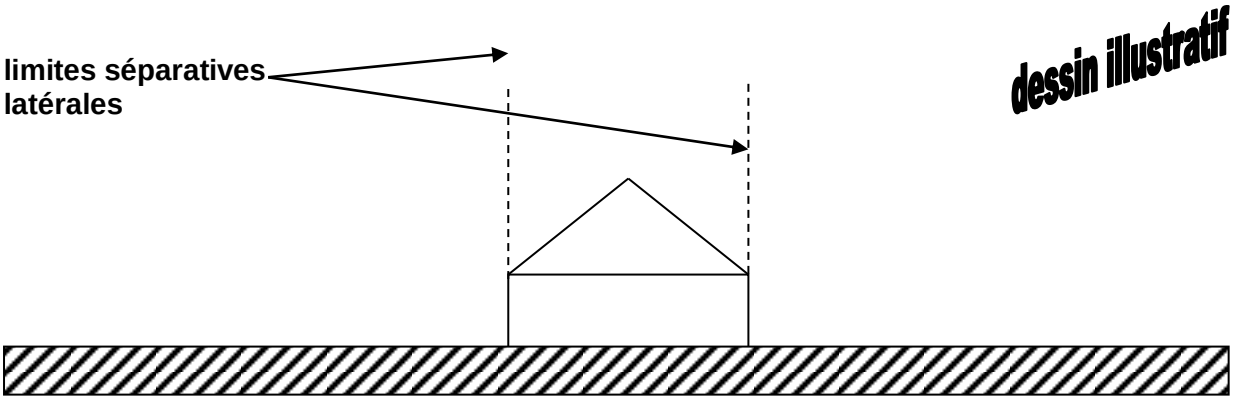
- L'extension des constructions existantes se fera uniquement en prolongement de l'existant ou en respectant la règle d'implantation à l'alignement édictée ci avant.

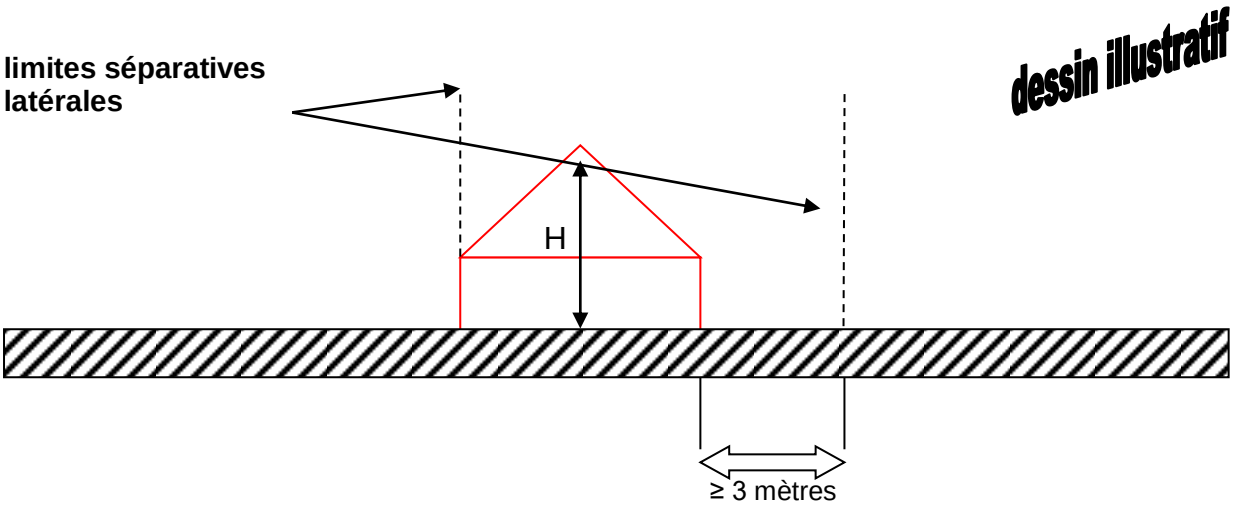
Cet article ne s'applique pas pour les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements publics ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

- ***ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES***

- Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative latérale. En cas de retrait par rapport à la deuxième limite, celui-ci ne pourra être inférieur à la moitié de la hauteur (H) de la construction au faitage avec un minimum de 3 mètres.

Cet article ne s'applique pas pour les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements publics ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.





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

Non réglementé.

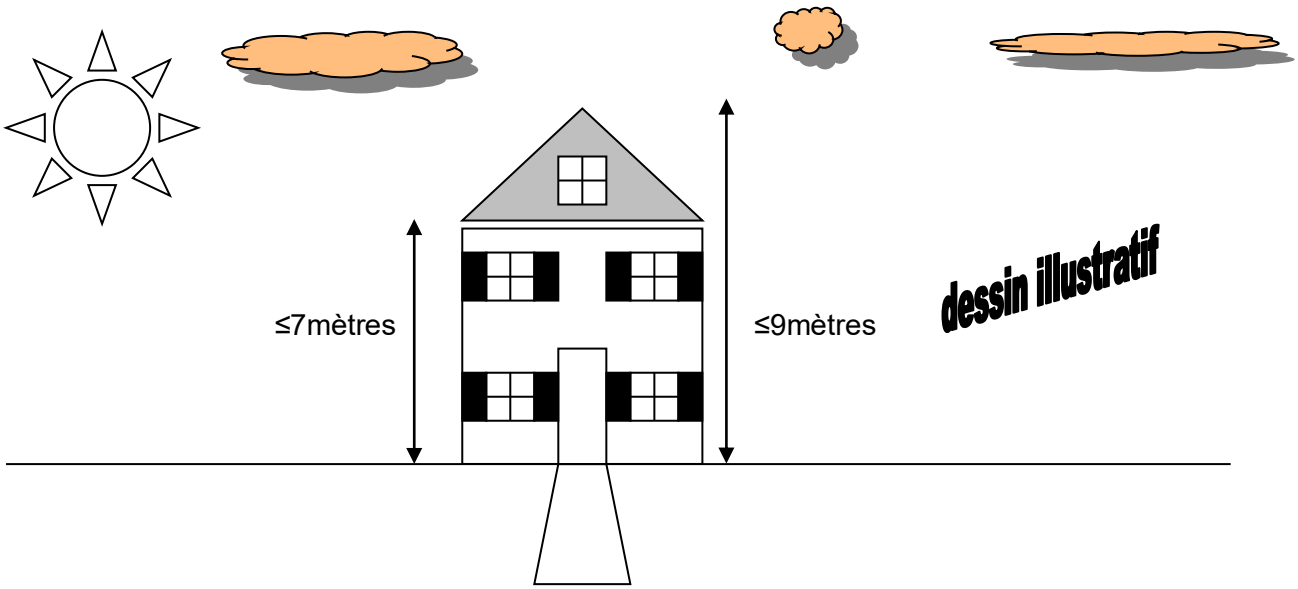
- ***<u>ARTICLE UA 9</u> : EMPRISE AU SOL***

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 60% de la surface de la parcelle.

- ***<u>ARTICLE UA 10</u> : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS***

- La hauteur maximale de toute construction sauf les annexes, mesurée à partir du sol naturel, est limitée à 7 mètres à l'égout des toitures et/ou 9 mètres au faitage

- La hauteur maximale autorisée des annexes, mesurée à partir du sol naturel, est de 5,00 mètres à l'égout du toit.



Cet article ne s'applique pas pour les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements publics ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

- ***<u>ARTICLE UA 11</u> : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS***

Généralités

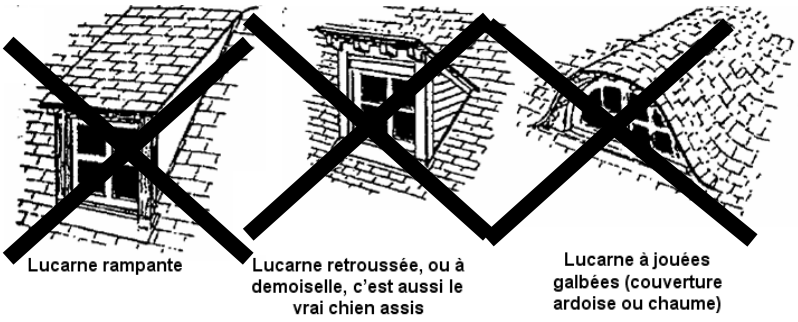
- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère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

- Les extensions des constructions doivent être réalisées dans le même style que la construction principale. Cette disposition ne s'applique pas pour les vérandas.

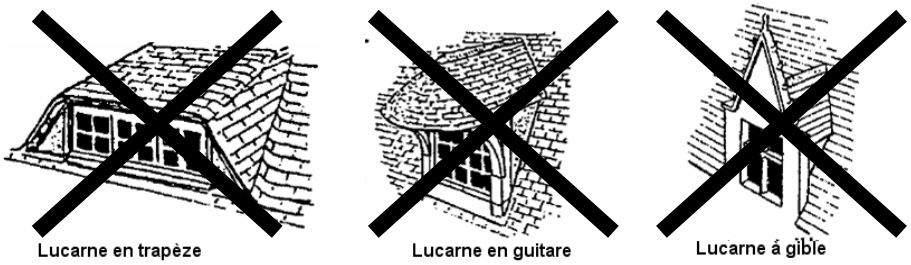
Forme des toitures

- Les toitures des constructions doivent comporter deux pans minimums ou un jeu de toiture à deux pans avec une pente comprise entre 35 et 45 %. Néanmoins, les annexes (vérandas, remises, abris de jardin, garages,…) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal ou si elles font moins de 10 m².
- Les extensions des constructions doivent être réalisées dans le même style (pente et aspect) que la construction principale.

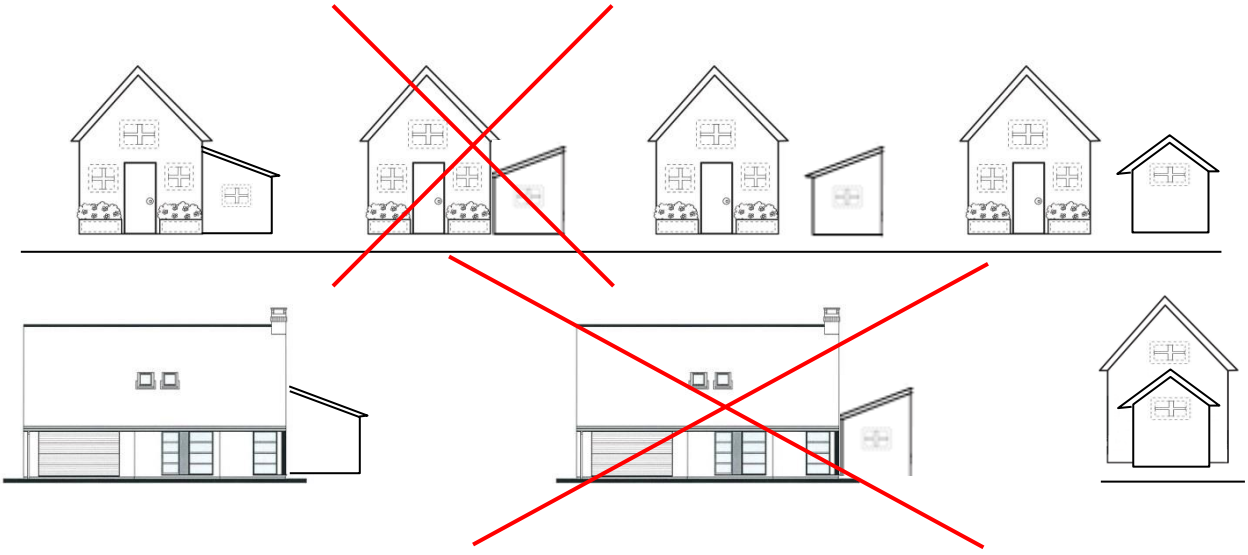
- Les chiens « assis » ou « couchés » (rampante) sont interdits.



dessin illustratif



- Les toitures des annexes doivent respecter les prescriptions des schémas ci-dessous :



Des dispositions différentes des règles ci-dessus seront possibles pour les serres, les vérandas ou lorsqu'elles résulteront d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique, l'usage d'énergies renouvelables ou des ressources naturelles et/ou de procédés techniques et dispositifs écologiques.

Menuiseries

- Les couleurs des menuiseries devront respecter les tons généralement observés localement. Le blanc pur est interdit.

Matériaux et couleurs

➢ *Façades :*

- L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que les carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, est interdit pour les murs extérieurs des constructions.
- L'enduit doit être un mortier de ton beige ocré. Suivant la nature du matériau de construction, l'enduit doit être réalisé à base de chaux naturelle ou similaire. Sa finition doit être talochée, lissée ou grattée fin.
- Sont interdits tous les matériaux similaires en aspect ou en texture à la tôle galvanisée.

➢ *Couverture :*

- la toiture sera réalisée avec des matériaux d'aspect tuiles plates ou canal
- les couleurs des couvertures devront respecter les tons terres cuites nuancés rouge foncé – brun clair
- les éléments de couverture (ex : abergement) devront être de couleur mate

Clôtures

- La hauteur maximale des murs de clôtures est de 2 mètres.
- Les haies végétales formées de Thuyas, Cyprés et autres résineux sont interdites.
- l'utilisation de plaques en béton armé est autorisée pour la constitution des 50 premiers centimètres d'une clôture. Tout matériau d'aspect tôle est interdit. Les brises vues sont interdits en façade sur rue.
- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures (murs,…) seront réalisées en harmonie avec les façades de la construction principale
- Les clôtures à proximité immédiate des établissements accueillant du public et carrefours des voies ouvertes à la circulation feront l'objet, sur avis du service gestionnaire de la voie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Divers

- Les inscriptions et enseignes publicitaires sont interdites au-dessus de l'égout des toitures.

- ***<u>ARTICLE UA 12</u> : STATIONNEMENT DES VEHICULES***

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.
- Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être réalisé au minimum une place par logement aménagé dans la propriété. En cas de projet d'aménagement d'ensemble, une place de stationnement supplémentaire devra être créée tous les deux logements.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation de bâti ancien si le projet aboutit à la création d'un seul logement.

- ***<u>ARTICLE UA 13</u> : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS***

- Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales en nombre équivalent.

<u>Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol</u>

- ***<u>ARTICLE UA 14</u> : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL***

  Non réglementé.

- ***<u>ARTICLE UA 15 :</u> OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE***

Les nouvelles constructions à vocation habitation devront respecter les normes en vigueur en matière de performances énergétiques

- ***<u>ARTICLE UA 16 :</u> OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES***

  Sauf pour les annexes, les nouvelles constructions doivent être équipées de fourreau(x) en attente leur permettant d'être facilement raccordables aux nouvelles technologies de communication lorsque celle-ci seront présentes sur le territoire (fibre optique, adsl…)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractères et vocation de la zone :

La zone urbaine UB est constituée par l'ensemble des zones accueillant des constructions récentes à usage d'habitations, de commerces ou d'activités non nuisantes sur la commune.

Le pétitionnaire devra veiller à être en conformité avec le PPRi actuellement en vigueur sur le territoire et annexé au présent règlement.

La zone est concernée par la RD 975 classée infrastructure de transport terrestre bruyante. Les bâtiments à construire devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément :

- au décret 95-20 pris pour l'application de l'article L 111-11-1 du code de la construction et de l'habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements,
- au décret 95-21 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation
- à l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

• *ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES*

- Les exploitations agricoles.
- Les habitations légères de loisirs définies aux articles R 421-2 et R 421-9.
- Les constructions industrielles.
- Les parcs d'attraction.
- Les terrains aménagés de camping et caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les garages collectifs de caravanes et expositions ventes de caravanes.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de gravats, de déchets, d'épaves ainsi que les dépôts de véhicules.
- Les carrières.

• *ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES*

- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat et d'entrepôt sont autorisées à condition :
    - De ne pas engendrer des nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone et sous réserve de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels.

- Que la Surface de plancher ne dépasse pas 500 m².

- Les constructions qui ne sont pas interdite à l'article 1 sont autorisées à condition de respecter le zonage et le règlement du PPRi, document joint en annexe du présent PLU.

- L'adaptation, la réfection et l'extension des établissements artisanaux et commerciaux existants, à condition de ne pas aggraver les nuisances de voisinage et d'altérer le caractère de la zone, en application de l'article R 111.2 du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement isolé de caravane à condition de respecter l'article R 111-40-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.
- La reconstruction à l'identique.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

- ***ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE***

Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- Les caractéristiques des accès publics ou privés doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères. Ils doivent permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers, peut être interdit.

- ***ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX***

Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

- Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau d'eau public d'eau potable par phénomène de retour d'eau doivent être équipées après compteur d'un dispositif de déconnexion.

Assainissement

- Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est autorisé. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente.

Eaux de piscine

- Le rejet des eaux de piscine dans le réseau collectif d'assainissement est interdit.

Eaux pluviales

- Les eaux pluviales devront être recueillies et infiltrées sur le terrain de la construction sauf impossibilité technique, auquel cas les aménagements réalisés devront retarder et limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface. Par ailleurs, le rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement est interdit.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Electricité et téléphone

- L'enfouissement des réseaux est obligatoire.
- Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire au paysage.

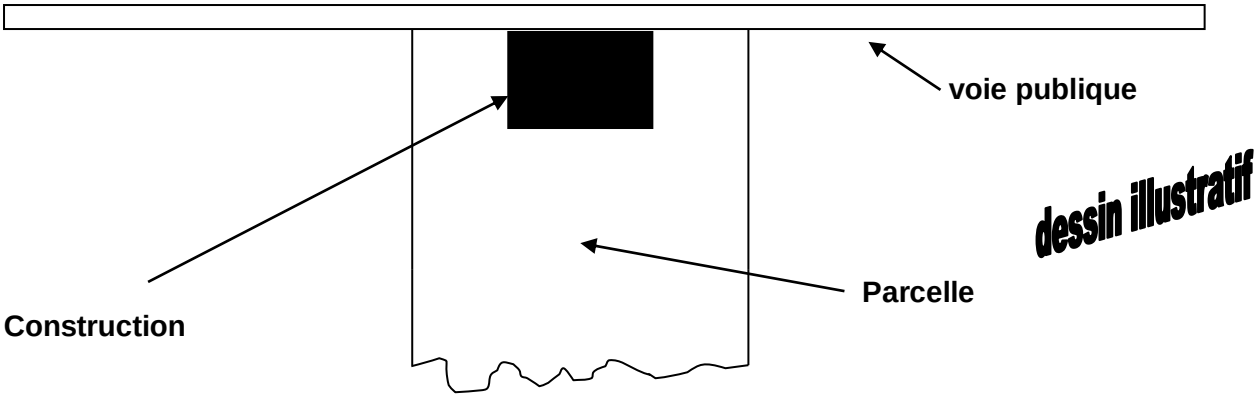
- ***ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS***

Non réglementé.

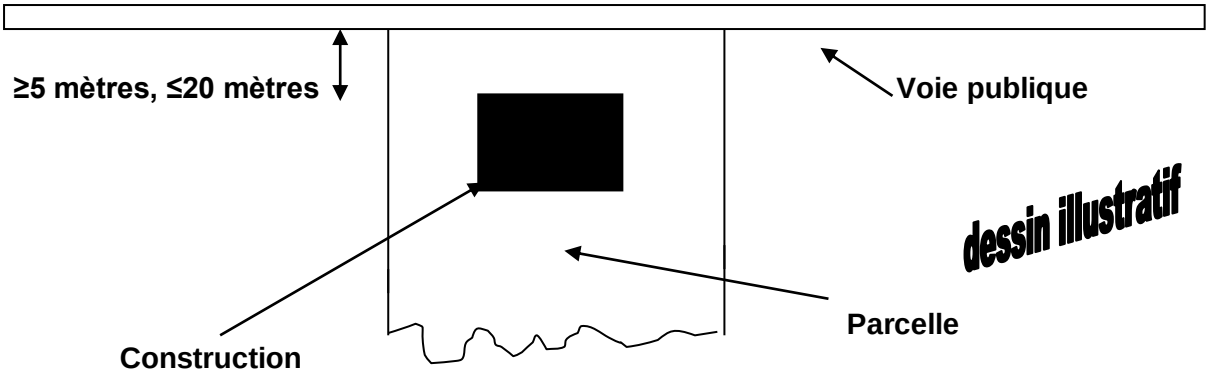
- ***ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES***

- Exceptées les annexes, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement par la façade ou le pignon, soit avec un recul minimum de 5 mètres et maximum de 20 mètres.

A l'alignement des voies :



Avec un retrait minimum de 5 mètres et maximum de 20 mètres:



- Les annexes doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres.
- L'extension des constructions existantes se fera uniquement en prolongement de l'existant ou en respectant la règle d'implantation édictée ci avant.

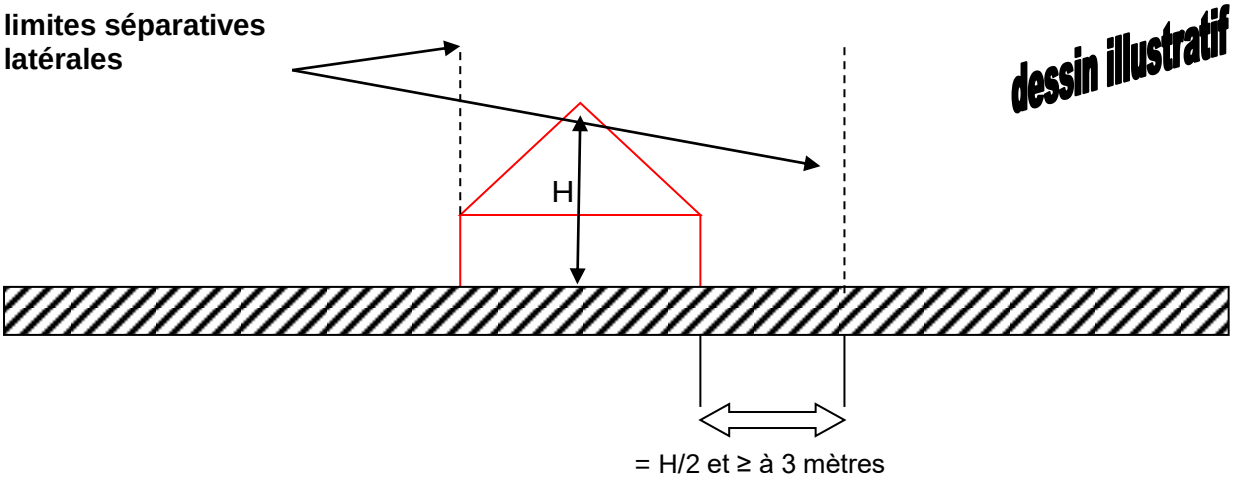
Cet article ne s'applique pas pour les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements publics ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

- ***ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES***

- Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative latérale, soit avec un retrait minimum de la moitié de la hauteur (H) de la construction au faitage avec un minimum de trois mètres.

Cet article ne s'applique pas pour les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements publics ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

limites séparatives latérales



- ***<u>ARTICLE UB 8</u> : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE***

Non réglementé.

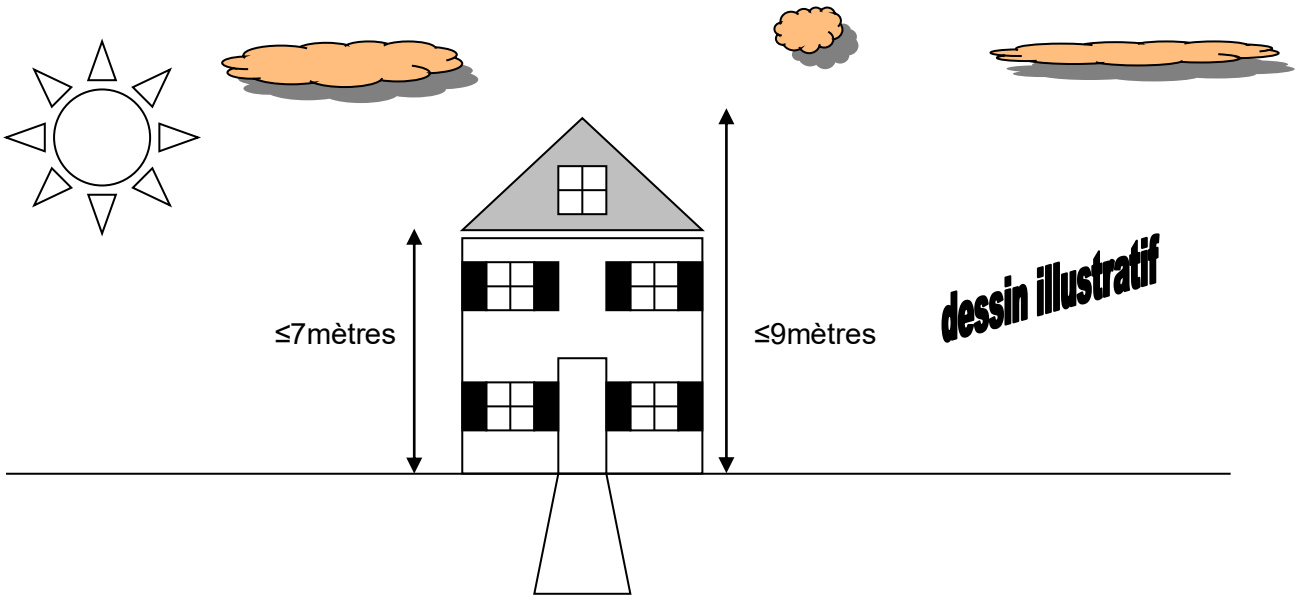
- ***<u>ARTICLE UB 9</u> : EMPRISE AU SOL***

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 60% de la surface de la parcelle.

- ***<u>ARTICLE UB 10</u> : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS***

- La hauteur maximale de toute construction sauf les annexes, mesurée à partir du sol naturel, est limitée à 7 mètres à l'égout des toitures et/ou 9 mètres au faitage

- La hauteur maximale autorisée des annexes, mesurée à partir du sol naturel, est de 5,00 mètres à l'égout du toit.



Cet article ne s'applique pas pour les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements publics ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

- ***<u>ARTICLE UB 11</u> : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS***

Généralités

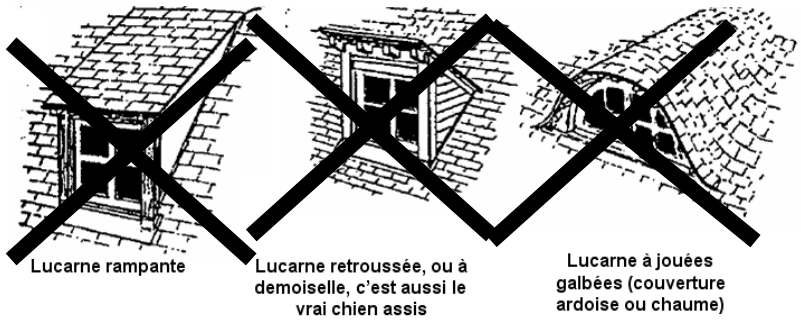
- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au

caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

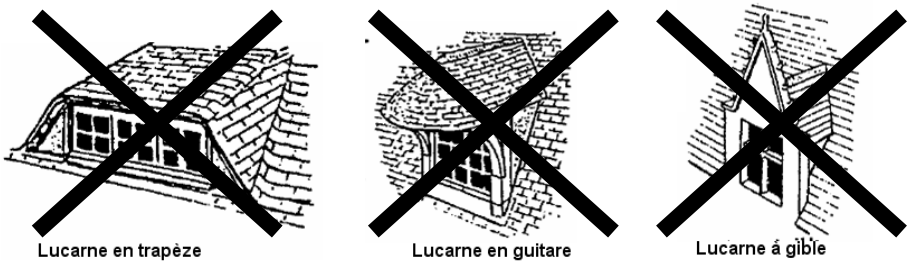
- Les architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.
- Les extensions des constructions doivent être réalisées dans le même style (forme et aspect) que la construction principale. Cette disposition ne s'applique pas pour les vérandas.

Forme des toitures

- Les toitures des constructions doivent comporter deux pans minimums ou un jeu de toiture à deux pans avec une pente comprise entre 35 et 45 %. Néanmoins, les annexes (vérandas, remises, abris de jardin, garages,…) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal ou si elles font moins de 10 m².
- Les extensions des constructions doivent être réalisées dans le même style (pente et aspect) que la construction principale.
- Les chiens « assis » ou « couchés » (rampante) sont interdits.



dessin illustratif



- Les toitures des annexes doivent respecter les prescriptions des schémas ci-dessous :

Des dispositions différentes des règles ci-dessus seront possibles pour les serres, les vérandas ou lorsqu'elles résulteront d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique, l'usage d'énergies renouvelables ou des ressources naturelles et/ou de procédés techniques et dispositifs écologiques.

Matériaux et couleurs

- *Façades :*

- L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que les carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, … est interdit pour les murs extérieurs des constructions.
- L'enduit doit être un mortier de ton beige ocré. Suivant la nature du matériau de construction, l'enduit doit être réalisé à base de chaux naturelle ou similaire. Sa finition doit être talochée, lissée ou grattée fin.
- Sont interdits tous les matériaux similaires en aspect ou en texture à la tôle galvanisée.

- *Couverture :*

- la toiture sera réalisé avec des matériaux d'aspect tuiles
- les couleurs des couvertures devront respecter les tons terres cuites nuancés rouge foncé – brun clair
- les éléments de couverture (ex :abergement) devront être de couleur mate

- *Menuiseries :*

- Les couleurs des menuiseries devront respecter les tons généralement observés localement. Le blanc pur est interdit.

Clôtures

- La hauteur maximale des murs de clôtures est de 2 mètres.
- l'utilisation de plaques en béton armé est autorisée pour la constitution des 50 premiers centimètres d'une clôture. Tout matériau d'aspect tôle est interdit. Les brises vues sont interdits en façade sur rue.
- Les haies végétales formées de Thuyas, Cyprés et autres résineux sont interdites.
- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures (murs,…) seront réalisées en harmonie avec les façades de la construction principale
- Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation feront l'objet, sur avis du service gestionnaire de la voie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Divers

- Les inscriptions et enseignes publicitaires sont interdites au-dessus de l'égout des toitures.

- ***<u>ARTICLE UB 12</u> : STATIONNEMENT DES VEHICULES***

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.
- Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être réalisé au minimum deux places par logement aménagé dans la propriété

- ***<u>ARTICLE UB 13</u> : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS***

- Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales en nombre équivalent.

<u>Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol</u>

- ***<u>ARTICLE UB 14</u> : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL***

  Non réglementé.

- ***<u>ARTICLE UB 15 :</u> OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE***

Les nouvelles constructions à vocation habitation devront respecter les normes en vigueur en matière de performances énergétiques

- ***<u>ARTICLE UB 16 :</u> OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES***

Sauf pour les annexes, les nouvelles constructions doivent être équipées de fourreau(x) en attente leur permettant d'être facilement raccordables aux nouvelles technologies de communication lorsque celle-ci seront présentes sur le territoire (fibre optique, adsl…)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractères et vocation de la zone :

Cette zone comprend les terrains à vocation économique de Lacrost
Le pétitionnaire devra veiller à être en conformité avec le PPRi actuellement en vigueur sur le territoire et annexé au présent règlement.
La zone est concernée par la RD 975 classée infrastructure de transport terrestre bruyante. Les bâtiments à construire devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément :

- au décret 95-20 pris pour l'application de l'article L 111-11-1 du code de la construction et de l'habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements,
- au décret 95-21 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation
- à l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

- ***ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES***

En ce qui concerne les bâtiments, sont interdits :
- Les Habitations Légères de Loisirs définies à l'article R.111-31 du Code de l'Urbanisme.
- Les habitations non liées à une activité économique
- les constructions agricoles

En ce qui concerne les occupations, installations et travaux divers, sont interdits :
- Les parcs d'attraction.
- Les garages collectifs de caravanes en plein air.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de gravats, de déchets, d'épaves ainsi que les dépôts de véhicules.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.
- Les carrières.

En ce qui concerne le camping et le caravanage, sont interdits :
- Les terrains de camping et de caravanage, visés aux articles R 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs, visés aux articles R 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- ***<u>ARTICLE UE 2</u> : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES***

Sont admis :

- Les constructions, les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements des services publics ou d'intérêt collectif y étant directement liés

- Les habitations dans la mesure où elles sont liées et nécessaires à l'activité économique. Ces dernières devront être intégrées au bâtiment économique.

- Les constructions qui ne sont pas interdite à l'article 1 sont autorisées à condition de respecter le zonage et le règlement du PPRi, document joint en annexe du présent PLU :

<u>Section II : Conditions de l'occupation du sol</u>

- ***<u>ARTICLE UE 3</u> : ACCES ET VOIRIE***

ACCES

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile

- Pour des raisons de sécurité, aucun accès direct sur la RD 975 n'est autorisé.

- Toute opération doit prendre un nombre d'accès minimum sur les voies publiques.

- Les caractéristiques des accès publique ou privé doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères. Ils doivent permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et dont l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers, peut être interdit.

VOIRIE

- Les voies en impasse de plus de 30 mètres de longueur devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

- Les voies à créer doivent avoir une largeur de chaussée de 5 mètres minimum.

- ***<u>ARTICLE UE 4</u> : DESSERTE PAR LES RESEAUX***

Le raccordement à l'ensemble des réseaux sera à la charge exclusive du pétitionnaire.

1) Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

- Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau d'eau public d'eau potable par phénomène de retour d'eau doivent être équipées après compteur d'un dispositif de déconnexion.

2) Assainissement

- Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe.
- L'évacuation des eaux usées d'activités dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L 1331-10 du Code de la Santé publique.

- En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est autorisé. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente. Par ailleurs ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors service dans l'éventualité où les prescriptions du zonage d'assainissement nécessiteraient la mise en place d'un assainissement collectif.

3) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales devront être recueillies et infiltrées sur le terrain de la construction sauf impossibilité technique, auquel cas les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur écoulement dans le réseau collecteur, s'il existe.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :
- d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et de source,
- d'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface ou vers le réseau public ou privé d'eaux pluviales, par la réalisation d'aménagement ou d'ouvrages limitant le débit évacué de la propriété (stockage, bassins de retenues, puisard, etc…),

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

4) Electricité et téléphone :

L'enfouissement des réseaux est obligatoire.

Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et contribuer à la mise en valeur du paysage.

- ***ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS***

Non réglementé.

- ***ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES***

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum des voies et emprises publiques.

De plus :

- A l'ouest de la VC n°5, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 30 mètres de l'axe de la RD 975.
- A l'est de la VC n°5, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 50 mètres de l'axe de la RD 975.
- Les constructions doivent s'implanter à 15 mètres de l'axe de la RD 37 et 10 mètres de l'axe de la VC n°5.

Un recul supérieur pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité, d'accessibilité ou d'intégration paysagère ou architecturale.

- ***ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES***

Elles peuvent être implantées soit en limite séparative si les mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies sont prises (murs coupe-feu), soit à au moins 5 mètres de cette limite.

Un recul supérieur pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité, d'accessibilité ou d'intégration paysagère ou architecturale.

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

Non réglementé.

- ***ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL***

L'emprise au sol est limitée à 40% de l'unité foncière.

- ***ARTICLE UE 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS***

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant terrassement jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrage technique, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions ne peut excéder les 12 mètres

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes,etc…)

Les mâts et pylônes publicitaires ne dépasseront pas 5 mètres de haut.

Les installations liées à une exposition commerciale ne dépasseront pas 5 mètres de hauteur.

- ***ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS***

Généralités :

Par leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

Les agrandissements, les extensions des constructions existantes doivent être réalisés dans le même style que la construction principale. Cette disposition ne s'applique pas pour les vérandas.

Les éléments se rapportant aux activités économiques (devanture et leur enseigne) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leur dimension, leur couleur et des matériaux employés au caractère de l'environnement paysager.

Forme des toitures:

Les toitures-terrasses sont autorisées

Matériaux et couleurs :

- Les matériaux de construction destinés à être revêtus (briques creuses, parpaings,…) ne peuvent être laissés apparents.

- Les couleurs vives ou saturées ne seront utilisées que ponctuellement pour animer les façades.

- Les bardages métalliques doivent présenter un ton mat

- Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés.

Clôtures

- Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Publicité

Les inscriptions et les enseignes sont interdites au-dessus de l'égout des toitures.

- ***ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES***

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

La surface affectée au stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et dont l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée :

 Les constructions à usage d'activités ou de commerces présenteront une place de stationnement pour 50m2 de Surface de plancher. Ces constructions aménageront en supplément des aires de stationnements pour les poids lourds et véhicules utilitaires.

 Les constructions à usage d'habitation présenteront une place de stationnement par tranche de 80m2 de Surface de plancher, sans pour autant être inférieure à 2.

- ***<u>ARTICLE UE 13</u> : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS***

  Les aires de stationnements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 6 emplacements.
  Les terrains devront présenter au moins 20% de surface non imperméabilisée.

<u>Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol</u>

- ***<u>ARTICLE UE 14</u> : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL***

  Non réglementé.

- ***<u>ARTICLE UE 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE</u>***

Les nouvelles constructions devront respecter les normes les concernant en vigueur en matière de performances énergétiques

- ***<u>ARTICLE UE 16 :</u> OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES***

  Sauf pour les annexes, les nouvelles constructions doivent être équipées de fourreau(x) en attente leur permettant d'être facilement raccordables aux nouvelles technologies de communication lorsque celle-ci seront présentes sur le territoire (fibre optique, adsl…)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUh

Caractères et vocation de la zone :

Il s'agit de zones peu ou pas équipées destinées à être urbanisées. Elles sont destinées à accueillir les constructions à usage d'habitation, de services, commerces compatibles avec l'habitat et leurs annexes. Ces zones sont couvertes par des orientations d'aménagement et de programmation opposables au tiers. Les constructions y seront autorisées uniquement par l'intermédiaire d'une opération d'ensemble. Ces zones ne pourront être ouverte à l'urbanisation tant que la station d'épuration n'aura pas vu sa capacité de traitement augmentée (projet en cours)

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

- ***ARTICLE 1AUH 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES***

- Les exploitations agricoles.
- Les habitations légères de loisirs définies aux articles R 421-2 et R 421-9.
- Les constructions industrielles.
- Les parcs d'attraction.
- Les terrains aménagés de camping et caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les garages collectifs de caravanes et expositions ventes de caravanes.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de gravats, de déchets, d'épaves ainsi que les dépôts de véhicules.
- Les carrières.

- ***ARTICLE 1AUH 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES***

- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux, de commerce, d'artisanat et d'entrepôt sont autorisées à condition :
    - De ne pas engendrer des nuisances (bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs) ou des pollutions de l'eau ou de l'air, les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone et sous réserve de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité pouvant causer des dommages ou troubles importants aux personnes, aux biens et aux éléments naturels.
    - Que la Surface de plancher ne dépasse pas 500 m².
- L'adaptation, la réfection et l'extension des établissements artisanaux et commerciaux existants, à condition de ne pas aggraver les nuisances de voisinage et d'altérer le caractère de la zone, en application de l'article R 111.2 du Code de l'Urbanisme.
- Le stationnement isolé de caravane à condition de respecter l'article R 111-40 du Code de l'Urbanisme.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient destinés aux constructions et aménagements autorisés par le caractère de la zone.

- La reconstruction à l'identique, après sinistre.

- Les zones 1AUh ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation que par l'intermédiaire d'un aménagement d'ensemble et en respectant les principes édictés dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

- ***ARTICLE 1AUH 3 : ACCES ET VOIRIE***

Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- Les caractéristiques des accès publics ou privés doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères. Ils doivent permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers, peut être interdit.

- ***ARTICLE 1AUH 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX***

Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.
- Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau d'eau public d'eau potable par phénomène de retour d'eau doivent être équipées après compteur d'un dispositif de déconnexion.

Assainissement

- Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- En l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, l'assainissement autonome est autorisé. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorisation de l'autorité compétente.

Eaux de piscine

- Le rejet des eaux de piscine dans le réseau collectif d'assainissement est interdit.

Eaux pluviales

- Les eaux pluviales devront être recueillies et infiltrées sur le terrain de la construction sauf impossibilité technique, auquel cas les aménagements réalisés devront retarder et limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface. Par ailleurs, le rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement est interdit.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Electricité et téléphone

- L'enfouissement des réseaux est obligatoire.
- Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire au paysage.

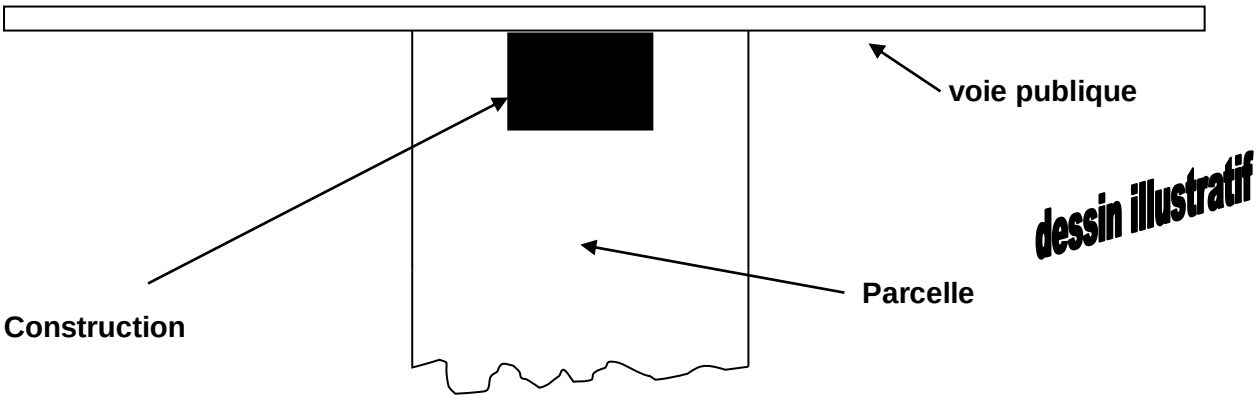
- ***<u>ARTICLE 1AUH 5</u> : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS***

Non réglementé.

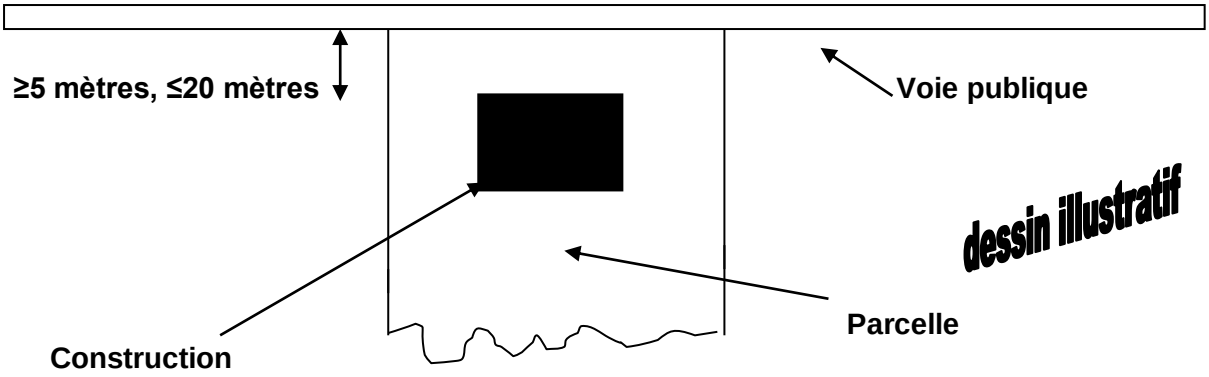
- ***<u>ARTICLE 1AUH 6</u> : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES***

- Les constructions à vocation d'habitation doivent être implantées soit à l'alignement par la façade ou le pignon, soit avec un recul minimum de 5 mètres et maximum de 20 mètres .

A l'alignement des voies :



Avec un retrait minimum de 5 mètres et maximum de 20 mètres:



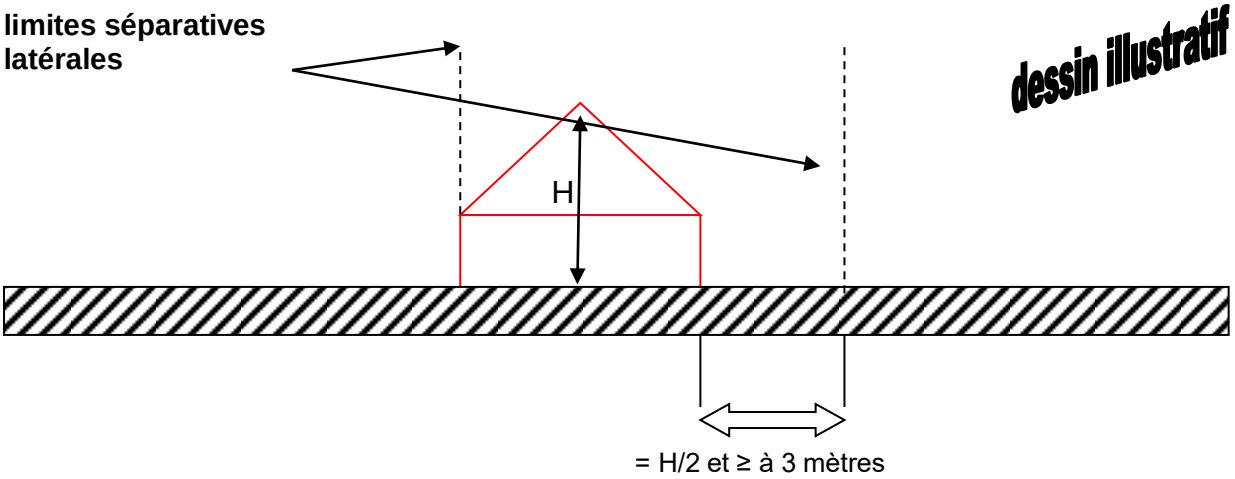
- Les annexes doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres.

Cet article ne s'applique pas pour les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements publics ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

- ***<u>ARTICLE 1AUH 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</u>***

- Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative latérale, soit avec un retrait minimum de la moitié de la hauteur (H) de la construction au faitage avec un minimum de trois mètres.

Cet article ne s'applique pas pour les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements publics ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.



- ***<u>ARTICLE 1AUH 8</u> : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE***

Non réglementé.

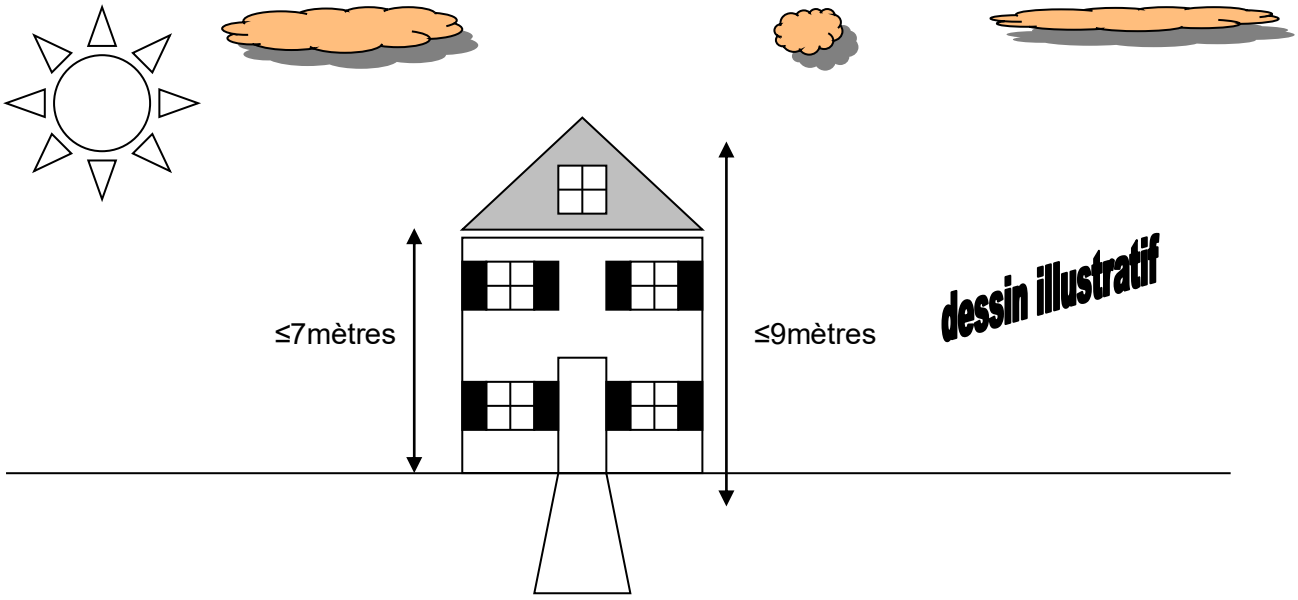
- ***<u>ARTICLE 1AUH 9</u> : EMPRISE AU SOL***

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 60% de la surface de la parcelle.

- ***<u>ARTICLE 1AUH 10</u> : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS***

- La hauteur maximale de toute construction, mesurée à partir du sol naturel, est limitée à 7 mètres à l'égout des toitures (R+1+C) et/ou 9 mètres au faitage

- La hauteur maximale autorisée des annexes, mesurée à partir du sol naturel, est de 5,00 mètres à l'égout du toit.



Cet article ne s'applique pas pour les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements publics ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

- ***<u>ARTICLE 1AUH 11</u> : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS***

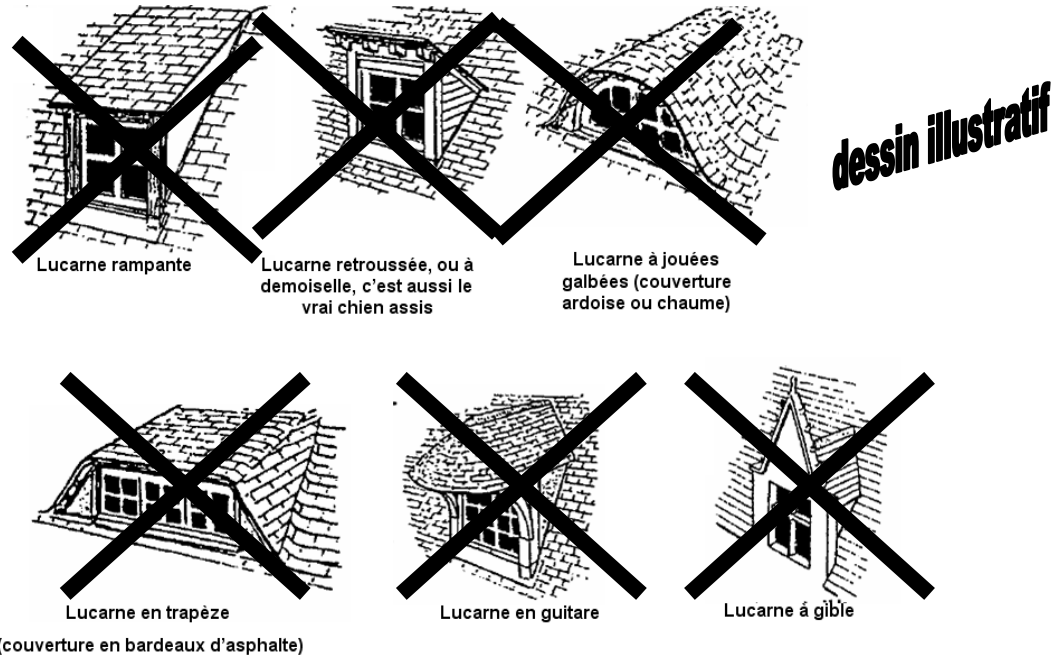
Généralités

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

- Les extensions des constructions doivent être réalisées dans le même style (forme et aspect) que la construction principale. Cette disposition ne s'applique pas pour les vérandas.
- Les annexes de plus de 10 m² doivent être réalisées dans le même style que la construction principale.

Forme des toitures

- Les toitures des constructions doivent comporter deux pans minimums ou un jeu de toiture à deux pans avec une pente comprise entre 35 et 45 %. Néanmoins, les annexes (vérandas, remises, abris de jardin, garages,…) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal ou si elles font moins de 10 m².
- Les extensions des constructions doivent être réalisées dans le même style (pente et aspect) que la construction principale.
- Les chiens « assis » ou « couchés » (rampante) sont interdits.



- Les toitures des annexes doivent respecter les prescriptions des schémas ci-dessous :

Des dispositions différentes des règles ci-dessus seront possibles pour les serres, les vérandas ou lorsqu'elles résulteront d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique, l'usage d'énergies renouvelables ou des ressources naturelles et/ou de procédés techniques et dispositifs écologiques.

Matériaux et couleurs

- *Façades :*

- L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que les carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, … est interdit pour les murs extérieurs des constructions.
- L'enduit doit être un mortier de ton beige ocré. Suivant la nature du matériau de construction, l'enduit doit être réalisé à base de chaux naturelle ou similaire. Sa finition doit être talochée, lissée ou grattée fin.
- Sont interdits tous les matériaux similaires en aspect ou en texture à la tôle galvanisée.

- *Couverture :*

- la toiture sera réalisé avec des matériaux d'aspect tuiles
- les couleurs des couvertures devront respecter les tons terres cuites nuancés rouge foncé – brun clair
- les éléments de couverture (ex :abergement) devront être de couleur mate

- *Menuiseries :*

- Les couleurs des menuiseries devront respecter les tons généralement observés localement. Le blanc pur est interdit.

Clôtures

- La hauteur maximale des murs de clôtures est de 2 mètres.
- l'utilisation de plaques en béton armé est autorisée pour la constitution des 50 premiers centimètres d'une clôture. Tout matériau d'aspect tôle est interdit. Les brises vues sont interdits en façade sur rue.
- Les haies végétales formées de Thuyas, Cyprés et autres résineux sont interdites.
- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures (murs,…) seront réalisées en harmonie avec les façades de la construction principale
- Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation feront l'objet, sur avis du service gestionnaire de la voie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

Divers

- Les inscriptions et enseignes publicitaires sont interdites au-dessus de l'égout des toitures.

- ***<u>ARTICLE 1AUH 12</u> : STATIONNEMENT DES VEHICULES***

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.
- Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être réalisé au minimum deux places par logement aménagé dans la propriété

- ***<u>ARTICLE 1AUH 13</u> : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS***

- Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales en nombre équivalent.

<u>Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol</u>

- ***<u>ARTICLE 1AUH 14</u> : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL***

  Non réglementé.

- ***<u>ARTICLE 1AUH 15 :</u> OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE***

Les nouvelles constructions à vocation habitation devront respecter les normes en vigueur en matière de performances énergétiques

- ***<u>ARTICLE 1AUH 16 :</u> OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES***

Sauf pour les annexes, les nouvelles constructions doivent être équipées de fourreau(x) en attente leur permettant d'être facilement raccordables aux nouvelles technologies de communication lorsque celle-ci seront présentes sur le territoire (fibre optique, adsl…)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUH

Caractères et vocation de la zone :

La zone 2AUH n'est actuellement pas équipée pour recevoir l'urbanisation. Elle est concernée par une orientation d'aménagement et sera ouverte à l'urbanisation qu'à l'issue d'une modification du présent PLU et à la condition que 70% minimum du potentiel constructible des zones 1AUh soit consommé. De plus, cette zone ne pourra être ouverte à l'urbanisation tant que la station d'épuration n'aura pas vu sa capacité de traitement augmentée (projet en cours)

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

- ***ARTICLE 2AUH 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES***

  Non réglementé.

- ***ARTICLE 2AUH 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES***

  Non réglementé.

Section II : Conditions de l'occupation du sol

- ***ARTICLE 2AUH 3 : ACCES ET VOIRIE***

  Non réglementé.

- ***ARTICLE 2AUH 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX***

  Non réglementé.

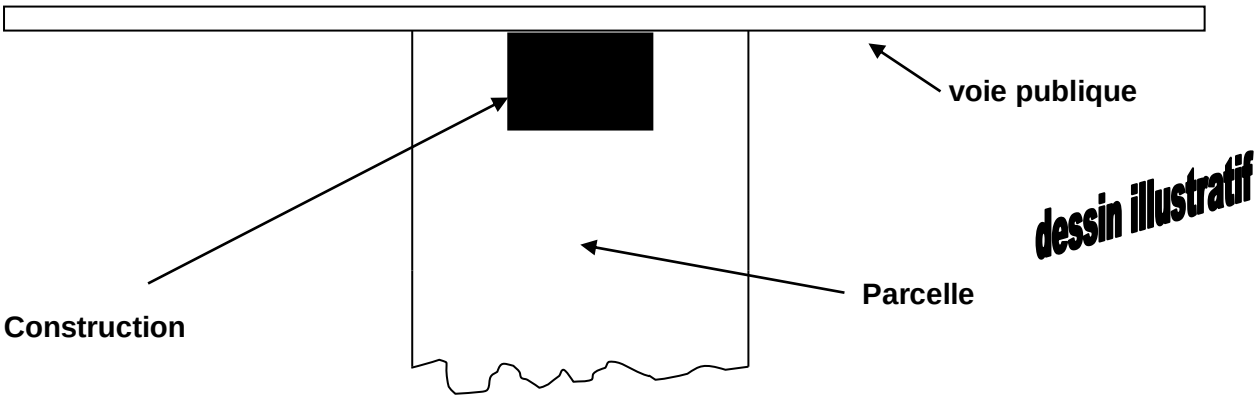
- ***ARTICLE 2AUH 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS***

  Non réglementé.

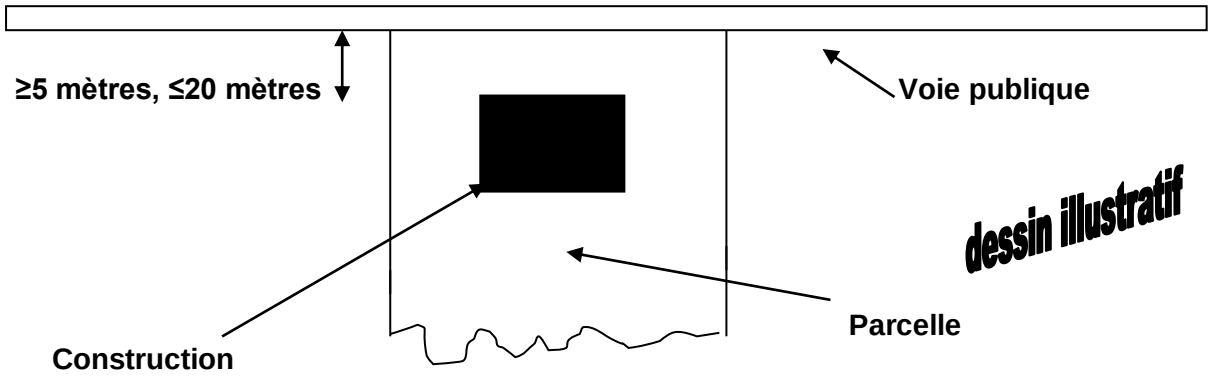
- ***ARTICLE 2AUH 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES***

- Les constructions à vocation d'habitation doivent être implantées soit à l'alignement par la façade ou le pignon, soit avec un recul minimum de 5 mètres.

A l'alignement des voies :



Avec un retrait minimum de 5 mètres et maximum de 20 mètres:



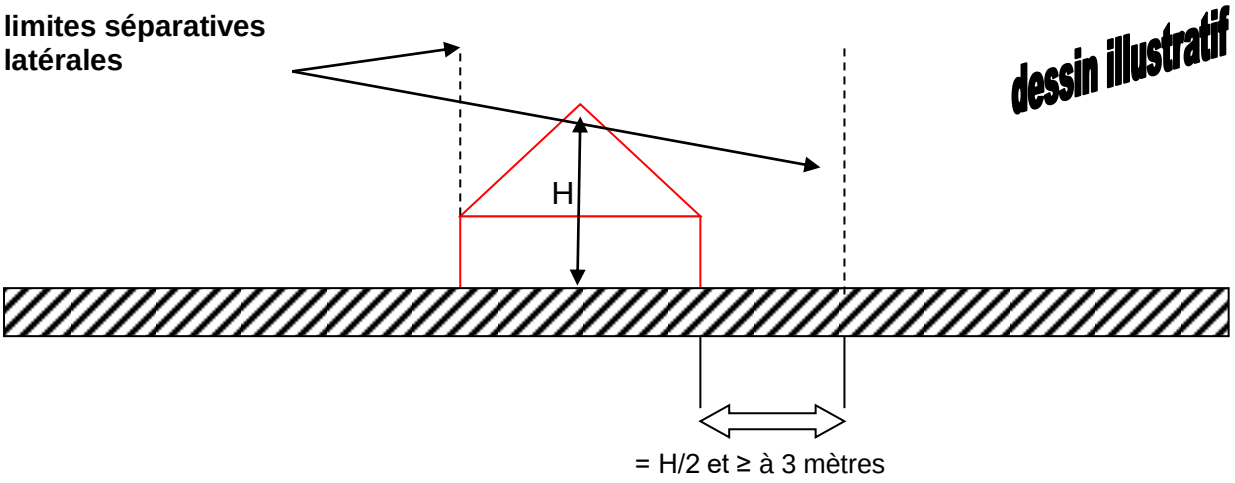
- Les annexes doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres.

Cet article ne s'applique pas pour les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements publics ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

- ***ARTICLE 2AUH 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES***

- Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative latérale, soit avec un retrait minimum de la moitié de la hauteur (H) de la construction au faitage avec un minimum de trois mètres.

Cet article ne s'applique pas pour les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements publics ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.



- ***ARTICLE 2AUH 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE***

  Non réglementé.

- ***ARTICLE 2AUH 9 : EMPRISE AU SOL***

  Non réglementé.

- ***ARTICLE 2AUH 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS***

  Non réglementé.

- ***ARTICLE 2AUH 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS***

  Non réglementé.

- ***ARTICLE 2AUH 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES***

  Non réglementé.

- ***ARTICLE 2AUH 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS***

  Non réglementé.

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

- ***ARTICLE 2AUH 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL***

  Non réglementé.

- ***<u>ARTICLE 2AUH 15 :</u> OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE***

Les nouvelles constructions à vocation habitation devront respecter les normes en vigueur en matière de performances énergétiques

- ***<u>ARTICLE 2AUH 16 :</u> OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES***

Sauf pour les annexes, les nouvelles constructions doivent être équipées de fourreau(x) en attente leur permettant d'être facilement raccordables aux nouvelles technologies de communication lorsque celle-ci seront présentes sur le territoire (fibre optique, adsl…)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractères et vocation de la zone :

La zone A est une zone naturelle, économiquement productive, à protéger en raison de la richesse du sol.
Le pétitionnaire devra veiller à être en conformité avec le PPRi actuellement en vigueur sur le territoire et annexé au présent règlement.
Cette zone est essentiellement réservée aux activités et installations liées à l'exploitation des ressources naturelles et agricoles.
La zone est concernée par la RD 975 classée infrastructure de transport terrestre bruyante. Les bâtiments à construire devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément :

- au décret 95-20 pris pour l'application de l'article L 111-11-1 du code de la construction et de l'habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements,
- au décret 95-21 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation
- à l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

- ***ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES***

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non liées et non nécessaires à l'activité agricole et non mentionnées à l'article A2.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

En ce qui concerne les constructions :

- L'habitation si elle est liée et fonctionnellement nécessaire à l'activité agricole.

- Les installations et constructions nécessaires à des équipements collectifs ou des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les extensions limitées liées à la vente directe de produit issu de l'exploitation agricole.

la reconstruction à l'identique est autorisée.

- Les constructions qui ne sont pas interdite à l'article 1 sont autorisées à condition de respecter le zonage et le règlement du PPRi, document joint en annexe du présent PLU :

Section II : Conditions de l'occupation du sol

- ***ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE***

Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile ou à défaut, une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- Les caractéristiques des accès publics ou privés doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères. Ils doivent permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers, peut être interdit.

- ***ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX***

Le raccordement à l'ensemble des réseaux sera à la charge exclusive du pétitionnaire.

Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

- Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau d'eau public d'eau potable par phénomène de retour d'eau doivent être équipées après compteur d'un dispositif de déconnexion.

- À défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits, source ou forage est admise sous réserve de respect la législation en vigueur.

Assainissement

- Si un système d'assainissement est nécessaire, celui-ci sera de type autonome. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorité compétente. Par ailleurs ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors service dans l'éventualité où les prescriptions du zonage d'assainissement nécessiteraient la mise en place d'un assainissement collectif.
- L'évacuation des eaux usées des activités de toute nature dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation de la collectivité propriétaire du réseau en application de l'article L 35-8 du code de la santé publique

Eaux pluviales

- Les eaux pluviales devront être recueillies et infiltrées sur le terrain de la construction sauf impossibilité technique, auquel cas les aménagements réalisés devront retarder et limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface. Par ailleurs, le rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement est interdit.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

- Les eaux pluviales devront subir un prétraitement avant leur infiltration ou leur rejet dans le milieu naturel si elles sont issues de vastes surfaces imperméabilisées autres que les toitures.

Electricité et téléphone

- L'enfouissement des réseaux est obligatoire.
- Tout transformateur ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire au paysage.

- ***ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS***

Non réglementé.

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

- les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 50 mètres de l'axe de la RD 975.
- Les constructions doivent s'implanter à 15 mètres minimum de l'axe de la RD 37.
- Le long des autres axes de communication, Les constructions doivent être implantées à 10 mètres minimum de l'emprise des voies départementales et 5 mètres minimum des voies communales et chemins ruraux.
- L'extension des constructions, en prolongement de l'existant, est autorisée sous réserve de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.
- Un recul supérieur pourra être exigé au cas par cas pour des raisons de sécurité, d'accessibilité ou d'intégration paysagère ou architecturale.

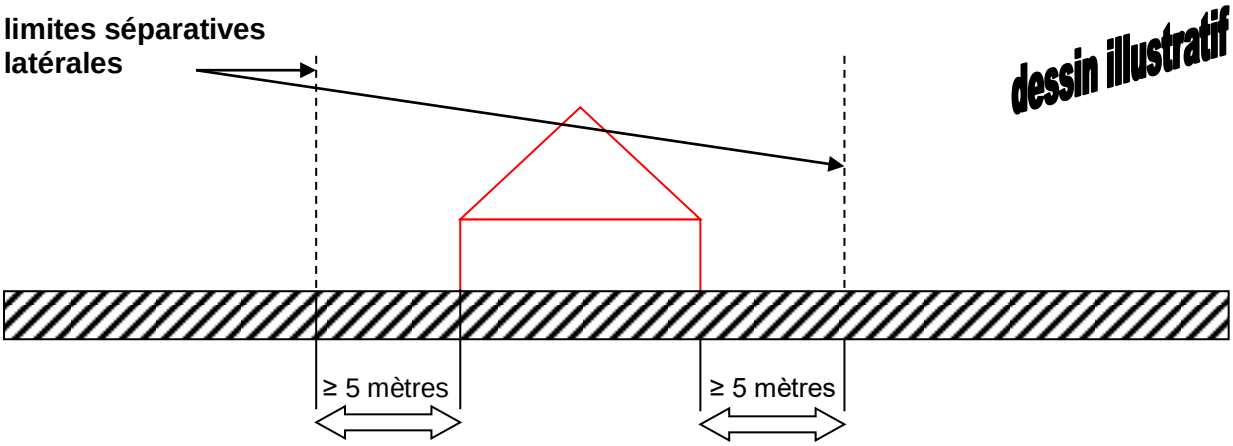
Cet article ne s'applique pas pour les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements publics ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Sur toute la longueur des limites séparatives, les constructions doivent observer une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche de la limite séparative ne soit pas être inférieure à 5 mètres.

L'extension des constructions en prolongement de l'existant est autorisée afin de conserver une forme volumétrique et architecturale régulière.

Cet article ne s'applique pas pour les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements publics ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.



- ***<u>ARTICLE A 8</u> : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE***

Non réglementé.

- ***<u>ARTICLE A 9</u> : EMPRISE AU SOL***

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 20% de la surface de la parcelle.

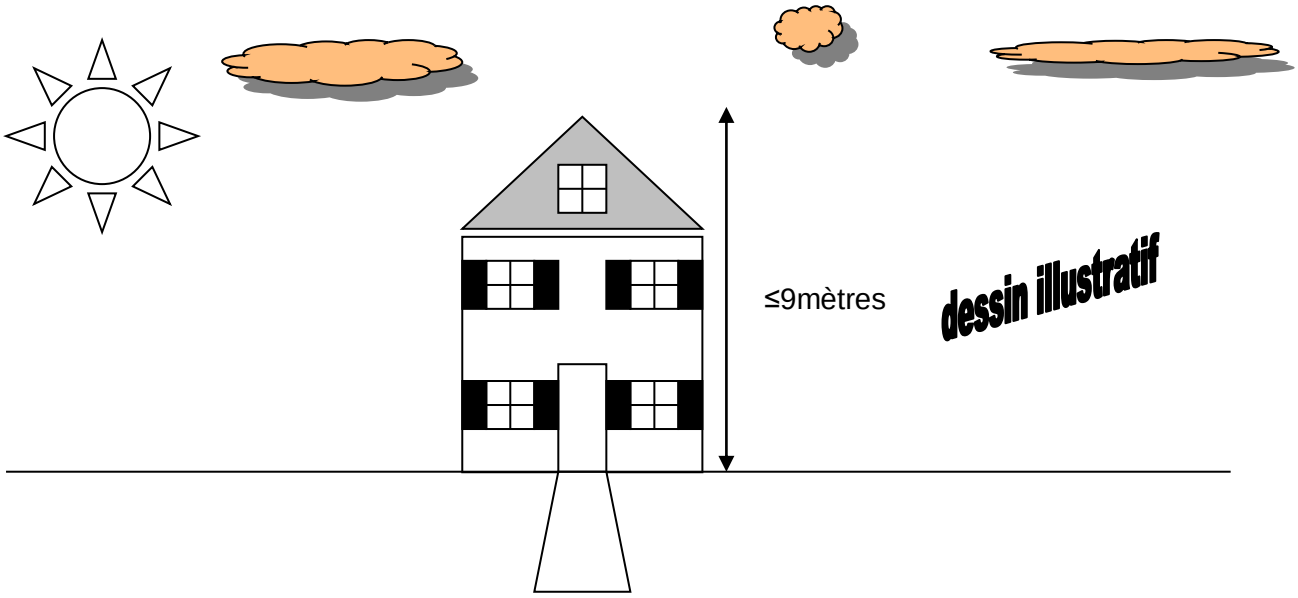
- ***<u>ARTICLE A 10</u> : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS***

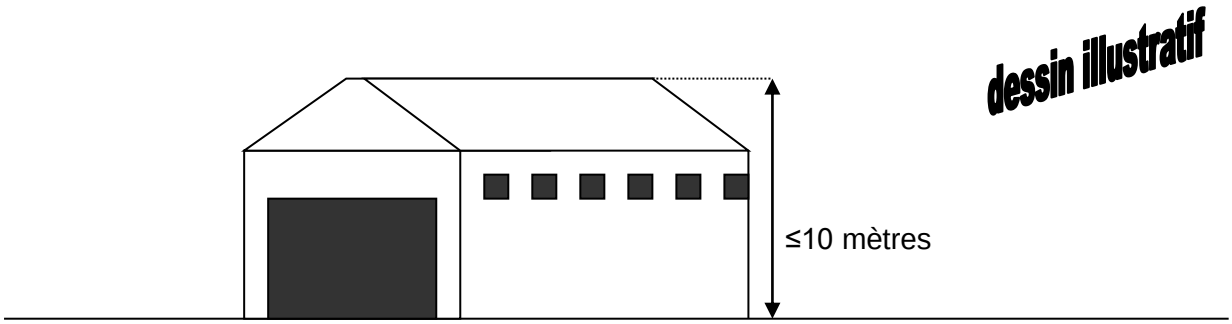
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux.

La hauteur maximale autorisée des constructions à usage d'habitation est R+1+combles dans la limite de 9 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des annexes (garage, appentis, cabanon, piscine, véranda, abris de jardin, abris à bois) autorisée liées à l'habitation est de 5 mètres au faîtage.

La hauteur des constructions à usage d'activités agricoles ne peut excéder 10 mètres au faîtage du toit. Toutefois, au delà de cette hauteur, l'autorisation de construire des silos peut être accordée sous réserve du respect de prescription particulière en matière d'aspect.





Cet article ne s'applique pas pour les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements publics ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

- ***<u>ARTICLE A 11</u> : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS***

Généralités

- Les constructions à usage habitation et leurs annexes devront respecter les dispositions de l'article 11 de la zone UB

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

- Les extensions doivent être réalisées dans le même style que la construction originelle.

Forme des toitures

Les constructions à usage habitation et leurs annexes devront respecter les dispositions de l'article 11 de la zone UB

Les autres constructions supérieures à 20 m² seront obligatoirement couvertes par une toiture à deux versants avec une pente de minimum 10%.

Des dispositions différentes des règles ci-dessus seront possibles pour les serres, les vérandas ou lorsqu'elles résulteront d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique, l'usage d'énergies renouvelables ou des ressources naturelles et/ou de procédés techniques et dispositifs écologiques.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante, indépendamment des pentes de toiture définies dans le point précédent.

Matériaux et couleurs

- Les constructions à usage habitation et leurs annexes devront respecter les dispositions de l'article 11 de la zone UB
- Les matériaux de construction destinés à être revêtus (briques creuses, parpaings,…) ne peuvent être laissés apparents.
- Les constructions doivent s'intégrer dans leur environnement immédiat par l'emploi d'un matériau non brillant et patiné.
- Les couleurs vives et le blanc sont interdits

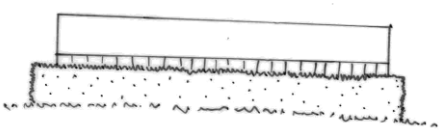
- ***ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES***

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

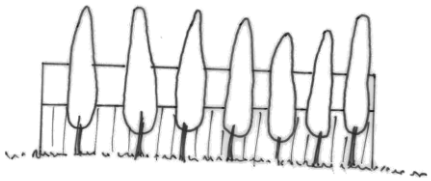
- ***ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS***

- Les éléments naturels à protéger en application l'article L. 123-1-5-III-2, tels qu'ils figurent aux documents graphiques, sont soumis à une autorisation préalable, dès lors que leur abattage, défrichement seraient projetées
- La destruction de tout ou partie des éléments végétaux répertoriés et protégés au titre de l'article L 123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme ne pourra se faire qu'en cas d'intérêt général. A défaut, ils devront êtres préservés et remplacés par des essences similaires lors de la disparition d'unités végétales
- Dépôts, stockages et bâtiments d'activité : Ces implantations devront être accompagnées d'un traitement végétal favorisant leur insertion dans le paysage et devront dans la mesure du possible respecter les préconisations des schémas ci-dessous

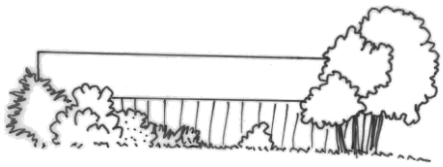
- Les terrains devront présenter au moins 40% de surface non imperméabilisée.



non



non



oui

- Haies : les haies vives seront constituées d'essences champêtres (essences qui poussent dans les champs = charmilles, noisetiers, …)
- Les haies d'essence résineuse sont interdites.

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

- ***ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL***

  Non réglementé.

- ***ARTICLE A 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE***

  Non réglementé.

- ***ARTICLE A 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES***

  Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractères et vocation de la zone :

La zone N est une zone naturelle à protéger en raison de l'intérêt paysager, environnemental ou des risques naturels ou des nuisances qui la caractérisent.
Le pétitionnaire devra veiller à être en conformité avec le PPRi actuellement en vigueur sur le territoire et annexé au présent règlement.
La zone est concernée par la RD 975 classée infrastructure de transport terrestre bruyante. Les bâtiments à construire devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément :

- au décret 95-20 pris pour l'application de l'article L 111-11-1 du code de la construction et de l'habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements,
- au décret 95-21 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation
- à l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Elle comprend

- Un secteur Nj à vocation de jardins.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

- ***ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES***

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2

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

- Les constructions qui ne sont pas interdite à l'article 1 sont autorisées à condition de respecter le zonage et le règlement du PPRi, document joint en annexe du présent PLU :

En N sont autorisés :

- Les équipements d'intérêts collectifs
- Les abris pour animaux, de moins de 50 m² et moins de 4 mètres de hauteur.

En Nj sont autorisés :

- La construction de garage, appentis, cabanon, piscine, véranda, abris de jardin, abris à bois, serre, dans la limite de 50 m² par unité foncière

Section II : Conditions de l'occupation du sol

- ***ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE***

Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée carrossable
- Toute opération doit prendre un nombre d'accès minimum sur les voies publiques.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte contre l'incendie, protection civile. Ils doivent permettre de répondre aux besoins de la construction à édifier et dont l'emprise devra être en rapport avec la nature d'occupation ou d'utilisation du sol autorisée.

- ***ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX***

Le raccordement à l'ensemble des réseaux sera à la charge exclusive du pétitionnaire.

Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

- Les installations présentant un risque particulier de pollution du réseau d'eau public d'eau potable par phénomène de retour d'eau doivent être équipées après compteur d'un dispositif de déconnexion.

Assainissement

- Si un système d'assainissement est nécessaire, celui-ci sera de type autonome. Il devra être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et sa mise en service est subordonnée à l'autorité compétente. Par ailleurs ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors service dans l'éventualité où les prescriptions du zonage d'assainissement nécessiteraient la mise en place d'un assainissement collectif.

En secteur Nj,

- Toute construction doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Eaux de piscine

En secteur Nj,

- Le rejet des eaux de piscine dans le réseau collectif d'assainissement est interdit.

Eaux pluviales

- Les eaux pluviales devront être recueillies et infiltrées sur le terrain de la construction sauf impossibilité technique, auquel cas les aménagements réalisés devront retarder et limiter l'évacuation des eaux pluviales vers les exutoires de surface. Par ailleurs, le rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement est interdit.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du pétitionnaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

- ***ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS***

Non réglementé.

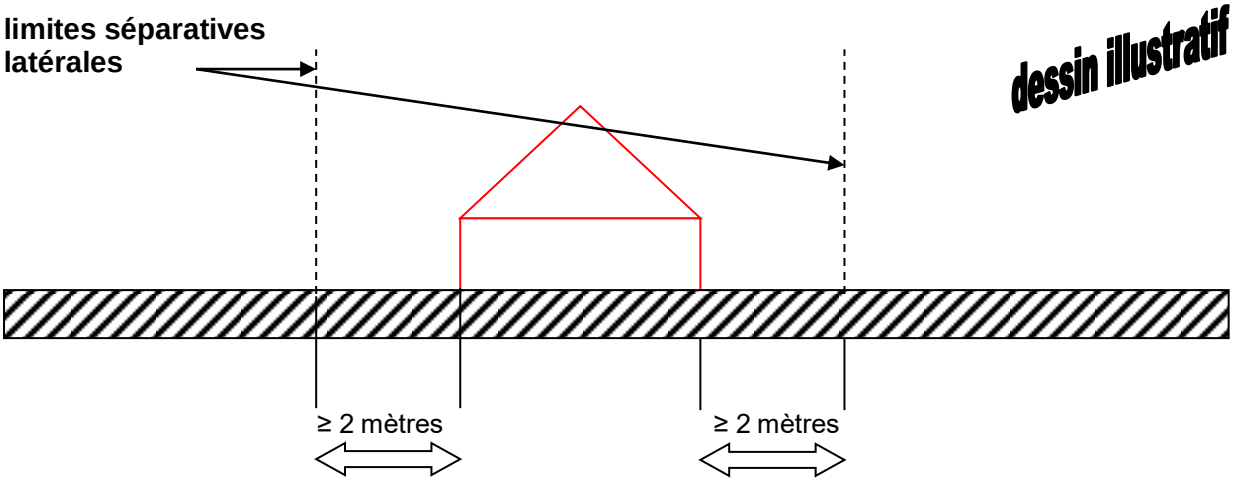
- ***ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES***

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux voies.

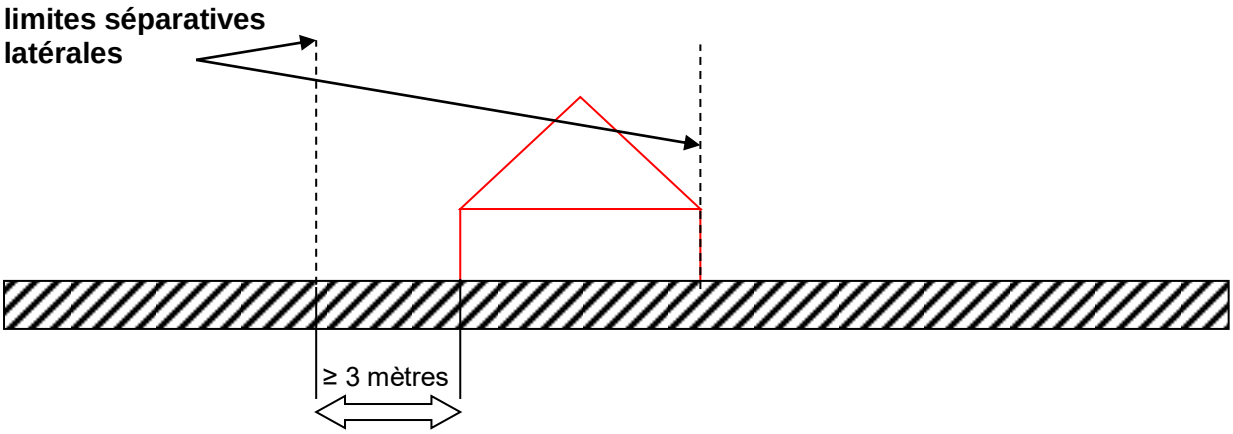
En secteur Nj : les constructions doivent être implantées à l'alignement ou avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies.

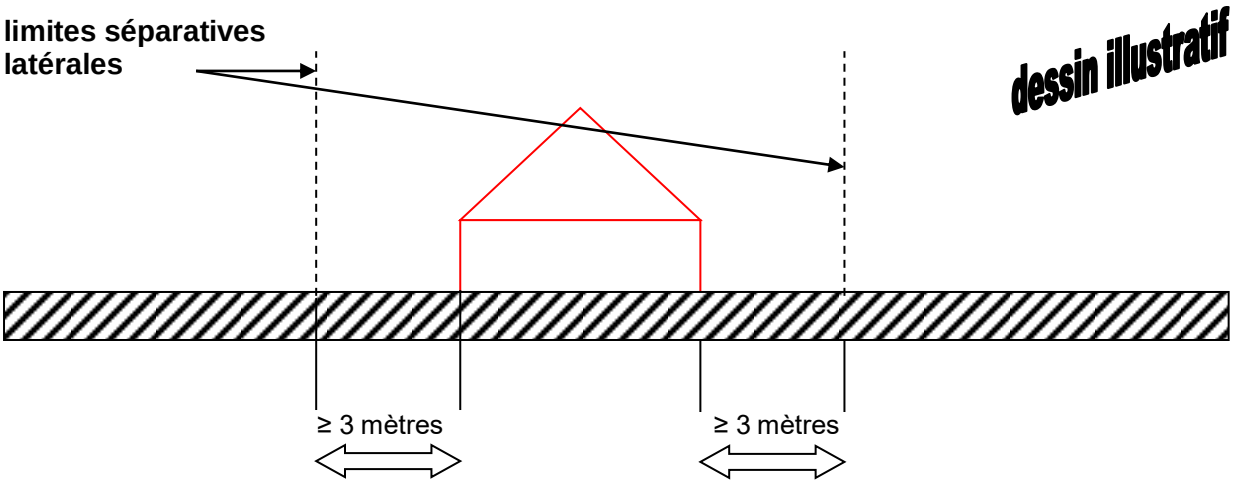
- ***ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES***

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.



En secteur Nj : les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative ou avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives





<u>ARTICLE N 8</u> : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

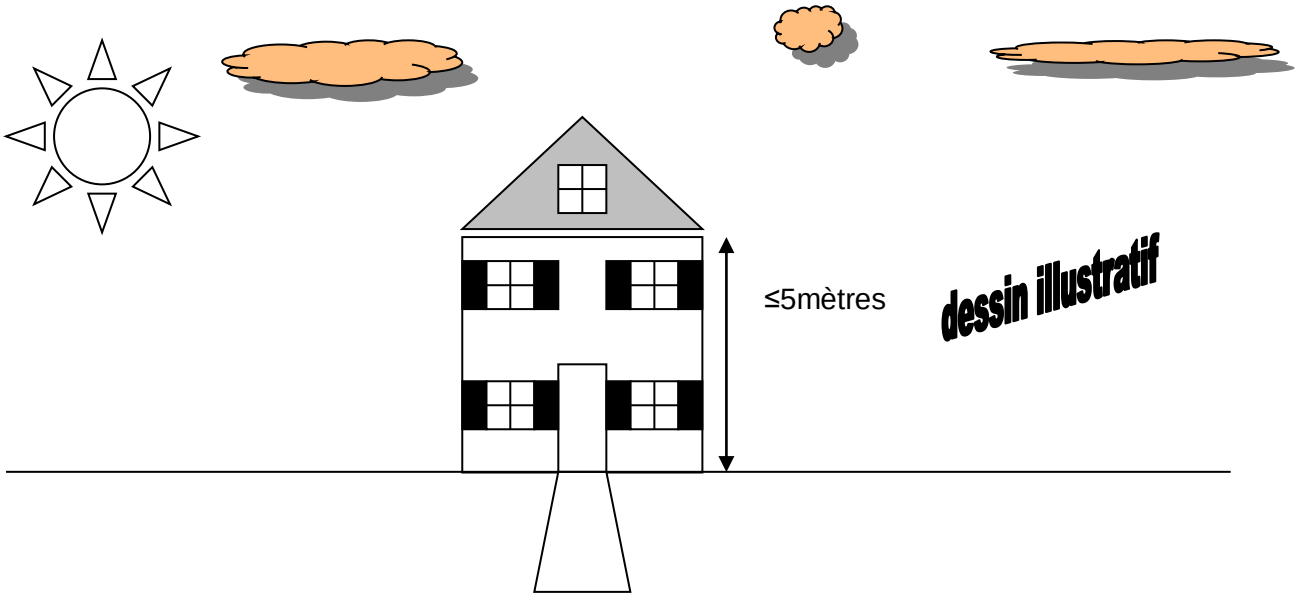
- ***<u>ARTICLE N 9</u> : EMPRISE AU SOL***

Non réglementé.

- ***<u>ARTICLE N 10</u> : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS***

En secteur Nj :

La hauteur maximale autorisée d'une construction ne doit pas dépasser 5 mètres à l'égout du toit.



Cet article ne s'applique pas pour les installations techniques, les installations et travaux divers constituant des équipements publics ou y étant directement liés, ainsi que ceux qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

- ***<u>ARTICLE N 11</u> : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS***

Généralités

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les architectures étrangères à la région ou portant atteinte par leur aspect à l'environnement sont interdites.
- Les extensions des constructions doivent être réalisées dans le même style (aspect et forme) que la construction principale.

Façades

Les couleurs criardes et blanches sont interdites.

Forme des toitures

En secteur N :

Sauf si elles font moins de 20 m², les constructions seront obligatoirement couvertes par une toiture à deux versants avec une pente de minimum 10%.

En secteur Nj :

- Sauf si elles font moins de 20 m², les constructions doivent présenter une toiture comportant deux pans minimums ou un jeu de toiture à deux pans avec une pente comprise entre 35 et 45 %.
- Les extensions des constructions doivent être réalisées dans le même style (pente et aspect) que la construction originelle.

Des dispositions différentes des règles ci-dessus seront possibles pour les serres et les vérandas, ou lorsqu'elles résulteront d'une nécessité technique imposée par une architecture bioclimatique, l'usage d'énergies renouvelables ou des ressources naturelles et/ou de procédés techniques et dispositifs écologiques.

Matériaux et couleurs

- Les matériaux de construction destinés à être revêtus (briques creuses, parpaings,…) ne peuvent être laissés apparents.
- Les bardages métalliques doivent présenter un ton mat et se rapprocher de la couleur de l'environnement naturel (palette des tons pierre, beige, vert, ocre)

Clôtures

En secteur N

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures (murs, haie végétale) doivent être conçues de manière à s'intégrer dans l'environnement naturel (hauteur, couleur…).
- Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

En secteur Nj

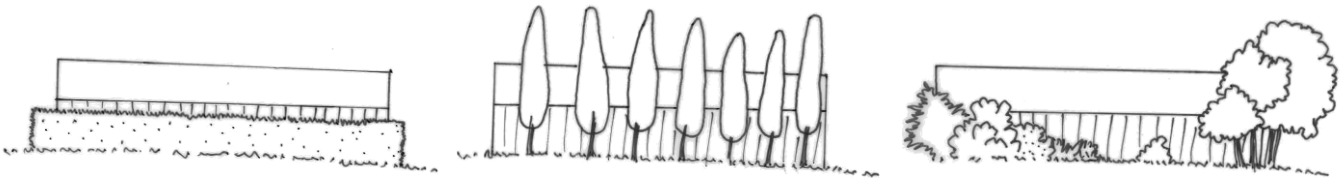
- La hauteur maximale des murs de clôtures est de 2 mètres.
- l'utilisation de plaques en béton armé est autorisée pour la constitution des 50 premiers centimètres d'une clôture. Tout matériau d'aspect tôle est interdit. Les brises vues sont interdits en façade sur rue.
- Les haies végétales formées de Thuyas, Cyprés et autres résineux sont interdites.
- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures (murs,…) seront réalisées en harmonie avec les façades de la construction principale
- Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements et carrefours des voies ouvertes à la circulation feront l'objet, sur avis du service gestionnaire de la voie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

- ***<u>ARTICLE N 12</u> : STATIONNEMENT DES VEHICULES***

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

- ***<u>ARTICLE N 13</u> : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS***

- Les éléments naturels à protéger en application l'article L. 123-1-5-III-2, tels qu'ils figurent aux documents graphiques, sont soumis à une autorisation préalable, dès lors que leur abattage, défrichement seraient projetées
- La destruction de tout ou partie des éléments végétaux répertoriés et protégés au titre de l'article L 123-1-5-III-2 du Code de l'Urbanisme ne pourra se faire qu'en cas d'intérêt général. A défaut, ils devront êtres préservés et remplacés par des essences similaires lors de la disparition d'unités végétales
- Les plantations existantes, dans la mesure où elles sont en bon état, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales en nombre équivalent.
- Toutes les constructions, devront disposer d'une plantation d'isolement pour ne pas occasionner des nuisances sur le site naturel et le paysage. Les plantations devront s'adapter à la construction à dissimuler et alterner dans la diversité et la hauteur comme indiquée sur les schémas suivants :



non non oui

- Haies : les haies vives seront constituées d'essences champêtres
- Les haies d'essence résineuse sont interdites.
- Aires de stationnement : les aires de stationnement à l'air libre devront faire l'objet d'un traitement paysager.

Le projet d'aménagement d'une ou plusieurs parcelles aboutissant ou non à une division foncière, devra conduire à la sauvegarde du plus grand nombre possible d'arbres existants, en considération de la nature des essences, de leur état existant, de leur âge et de leur peuplement.
Si un arbre représente un risque pour des biens ou des personnes, il est possible de le supprimer.
Toutefois, des plantations compensatoires pourront être exigées en cas d'impossibilité de sauvegarder les arbres existants.

Section III : Possibilités maximales d'occupation du sol

- ***ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL***

  Non réglementé.

- ***ARTICLE N 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE***

  Non réglementé.

- ***ARTICLE N 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES***

  Non réglementé.

LEXIQUE

Abri de jardin
Petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclettes. Un abri de jardin peut être démontable ou non, avec ou sans fondations.
Dans le présent PLU on considère qu'un abri de jardin ne doit pas dépasser 5 mètres de hauteur au faitage et 8m² d'emprise au sol.
L'article R 421-1 du Code de l'Urbanisme s'applique. Comme toute construction, l'implantation d'un abri de jardin est soumise à déclaration, voire à autorisation dans certains cas.

Accès
Elément de la desserte d'une unité foncière : l'accès est le passage entre une voie publique et une parcelle ou entre une voie secondaire et une parcelle. Un accès peut être un porche ou un portail ; sa largeur (pour le passage du véhicule) peut être plus étroite que celle de l'emprise de la voie secondaire ou de la voie particulière située à l'intérieur de l'unité foncière.
A ne pas confondre avec **la voie d'accès** : au présent règlement l'accès doit être considéré comme le passage de l'espace public (ou de l'espace de desserte accessible au public) à l'unité foncière.

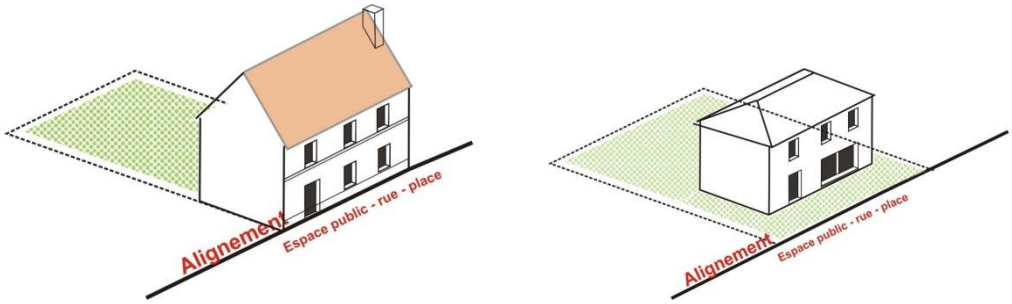
Accès et voie nouvelle :
L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert.
La voie nouvelle est une emprise publique ou privée qui permet de desservir plusieurs propriétés distinctes.

Adaptation mineure (la définition figure à l'article 4 du titre I dispositions générales)
Les adaptations mineures aux règles 3 à 13 de chaque zone rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, peuvent être accordées par décision motivée de l'autorité compétente.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard, sauf dans le cas où une disposition spécifique prévue dans le règlement régit ce cas de figure.

Affouillement et exhaussement
Modifications du niveau du sol par déblai ou remblai.

Alignement
L'alignement est la limite commune entre un fonds privé et les voies et places du domaine public. Il est soit conservé en l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon qu'il concerne la totalité d'une voie ou seulement une section). L'alignement qui doit être respecté à l'occasion de toute opération de construction, réparation ou création de clôture, peut être porté à la connaissance du propriétaire concerné par un arrêté d'alignement délivré par l'autorité compétente.
S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte, en application de son statut juridique propre, par rapport aux propriétés riveraines. Les P.L.U. peuvent prévoir de nouvelles limites du domaine public des voies sous la forme d'emplacements réservés. Ils peuvent aussi supprimer des alignements approuvés devenus inadaptés ou inopportuns en ne les faisant pas figurer au tableau des servitudes du P.L.U. ce qui, en application de l'article L.126.1 du Code de l'Urbanisme, leur enlève, à l'issue d'un délai d'un an à compter de l'approbation du P.L.U., toute valeur d'opposabilité.



Annexe (ou construction annexe)
Construction qui n'a pas vocation habitation, non solidaire de la construction principale.
Elles comprennent : les remises, les ateliers, les celliers, les garages, les locaux techniques…

Acrotère
Couronnement placé à la périphérie d'une toiture-terrasse ; l'acrotère sert à parachever l'étanchéité de la terrasse sur son pourtour ; elle peut servir de garde-corps lorsque la terrasse est accessible.
Le point le plus élevé de l'acrotère sert de référence pour l'application des règles de hauteur maximale déterminées par les articles 10 du règlement du P.L.U pour les toitures terrasse.

Baie
Ouverture fermée ou non d'une façade (arcade, fenêtre, porte) pratiquée dans un mur ou une couverture, servant de porte ou de fenêtre ; lorsque la baie ne donne pas de vue (verre opaque ou translucide et châssis non ouvrant), il peut s'agir d'un jour de souffrance

Balcon
Plate-forme accessible située à un niveau de plancher au dessus du niveau du sol formant une saillie en surplomb de celui-ci, délimitée par une balustrade ou un garde-corps et permettant à une personne de se tenir debout à l'extérieur du bâtiment.

Bardage
Technique qui consiste à assembler des pièces métalliques ou de bois par bandes verticales ou horizontales sur une ossature

Bâtiment
Tout ouvrage durable construit au-dessus du niveau du sol, à l'intérieur duquel l'homme est appelé à se mouvoir et qui offre une protection au moins partielle contre les agressions des éléments naturels extérieurs.
Le PLU protège, en application de l'article L.123-1-5-7 les immeubles (bâtiments ou parties de bâtiments, éléments particuliers) qui possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

Changement de destination
La transformation de l'occupation ou de la destination du sol, **avec ou sans travaux**.
En application de l'article R.421-17 du CU, lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire, les changements de destination d'un bâtiment existant entre les différentes destinations définies à l'article R.123-9 du CU sont soumis à déclaration préalable.

Châssis
Cadre, en métal ou en bois, d'un ouvrage menuisé, fixe ou mobile.

Clôture
Dispositif situé entre la limite de l'unité foncière et la limite avec le domaine public d'une part et, d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës ayant pour fonction d'empêcher ou de limiter le libre passage.
Les clôtures sont soumises à déclaration (délibération 2007-09-12 du 21 septembre 2007 – article R.421-12 d du CU).

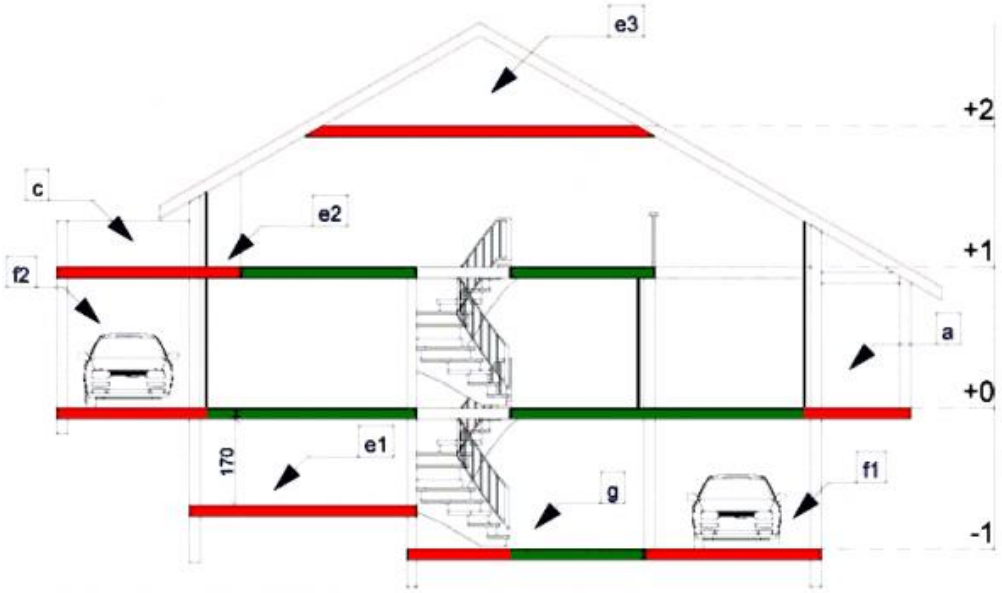
Coefficient d'occupation des sols : définit par l'article R.123-10 du CU
Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carré de plancher hors œuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L.130-1. La surface de plancher ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés à l'article L.123-1-5-8 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction.

La surface de plancher
La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :
1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Exemple illustré pour une maison individuelle :



- **Niveau +2 (grenier)** : déduire les combles non aménageables et les surfaces dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80m [e3]
- **Niveau +1 (étage)** : déduire les surfaces dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80m [e2] et les surfaces non closes [c]
- **Niveau 0 (RdC)** : déduire les surfaces non closes [a] et les surfaces destinées au stationnement de véhicule [f2], l'emprise de l'escalier et les épaisseurs des murs extérieurs
- **Niveau -1** : déduire les surfaces destinées au stationnement de véhicule [f1], et les surfaces dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80m [e1], mais ne pas déduire les surfaces aménageables, même borgnes (buanderie, cellier, etc) [g]

Combles
On appelle comble le niveau de plancher situé immédiatement sous le toit d'un édifice. Le comble est dit aménageable lorsque la partie de l'espace intérieur compris sous les versants du toit présente une haute supérieure à 1,80m et dispose d'un plancher porteur et accessible.

Constructions à usage de commerce
Constructions destinées à abriter des activités économiques d'achat et de vente de biens et de services.

Constructions à usage d'artisanat
Constructions destinées à abriter des activités économiques de fabrication ou de commercialisation exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec l'aide de leur famille ou d'un nombre maximum de 10 salariés.

Constructions à usage industriel
Constructions destinées à abriter des activités économiques de fabrication de produits commercialisables à partir de matières brutes.

Constructions à usage de bureaux
Constructions destinées à abriter des activités économiques de direction, de services, de conseil, d'étude, d'ingénierie, de traitement mécanographique ou d'informatique de gestion. Cela comprend

notamment les locaux de la direction générale d'une entreprise : services généraux, financiers, juridiques et commerciaux.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt public :
Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public,
- les crèches et haltes garderies,
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire,
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur,
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées...,
- les établissements d'action sociale,
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique,
- les établissements sportifs à caractère non commercial,
- les lieux de culte,
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications, ...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs...),
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs),
- …

Contigüité
On parle de la contiguïté de deux propriétés lorsqu'elles sont adjacentes, attenantes, se touchant sans intermédiaire. On parle de maisons contigües lorsqu'elles sont accolées sans forcement qu'il y ait un rapport quelconque entre elles (de style par exemple), elles sont juste côte à côte.

Corniche
A l'extérieur, forte moulure en saillie qui couronne et protège une façade et sur laquelle sont souvent placés les chéneaux.

Défrichement
Est un défrichement toute opération volontaire entraînant directement ou indirectement la destruction de l'état boisé d'un terrain et mettant fin à sa destination forestière.

Démolition
La démolition a pour effet de faire disparaitre en totalité ou en partie un bâtiment, notamment son gros- œuvre ou de le rendre inutilisable.
Sur la commune le permis de démolir obligatoire (délibération 2007-09-13 du 21 septembre 2007 – article R.421-27 du CU).

Dépendance
Construction qui n'a pas vocation habitation, accolée au bâtiment principal.

Domaine public
Le domaine public d'une personne publique est constitué des biens lui appartenant qui sont soit

affectés à l'usage direct du public, soit affectés à un service public pourvu qu'en ce cas ils fassent l'objet d'un aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service public.

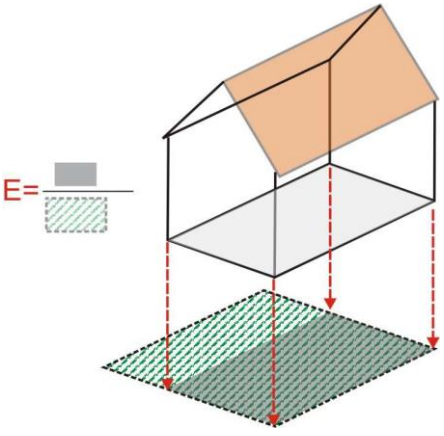
Droit de préemption
Droit qui permet à la collectivité dotée d'un PLU d'acquérir par priorité une propriété foncière mise en vente par son propriétaire. Le Droit de Préemption Urbain (D.P.U.) est institué sur certaines zones du P.L.U. à la suite de son approbation ; lors de la vente d'un terrain, la commune a droit de préemption, c'est à dire qu'elle est prioritaire sur l'achat du terrain, afin de faciliter l'aménagement urbain.

Egout de toit
Ligne horizontale située au dessus du dernier niveau constituant la façade, destinée à recueillir les eaux pluviales en partie haute de la construction au bas du brisis ou du rampant de toiture.

Emplacement réservé
Ils constituent des emprises où doivent être réalisés des voies publiques, des ouvrages publics, des projets d'intérêt généraux ou des espaces verts, et éviter que les terrains concernés ne soient utilisés de façon incompatible avec la destination future (article L 123-1-5-8 du code de l'Urbanisme). Cette disposition enclenche un droit de délaissement.
Cette réglementation constitue donc une garantie de disponibilité d'un bien. Leur délimitation est précisée au plan de zonage du P.L.U. et leur liste y figure.

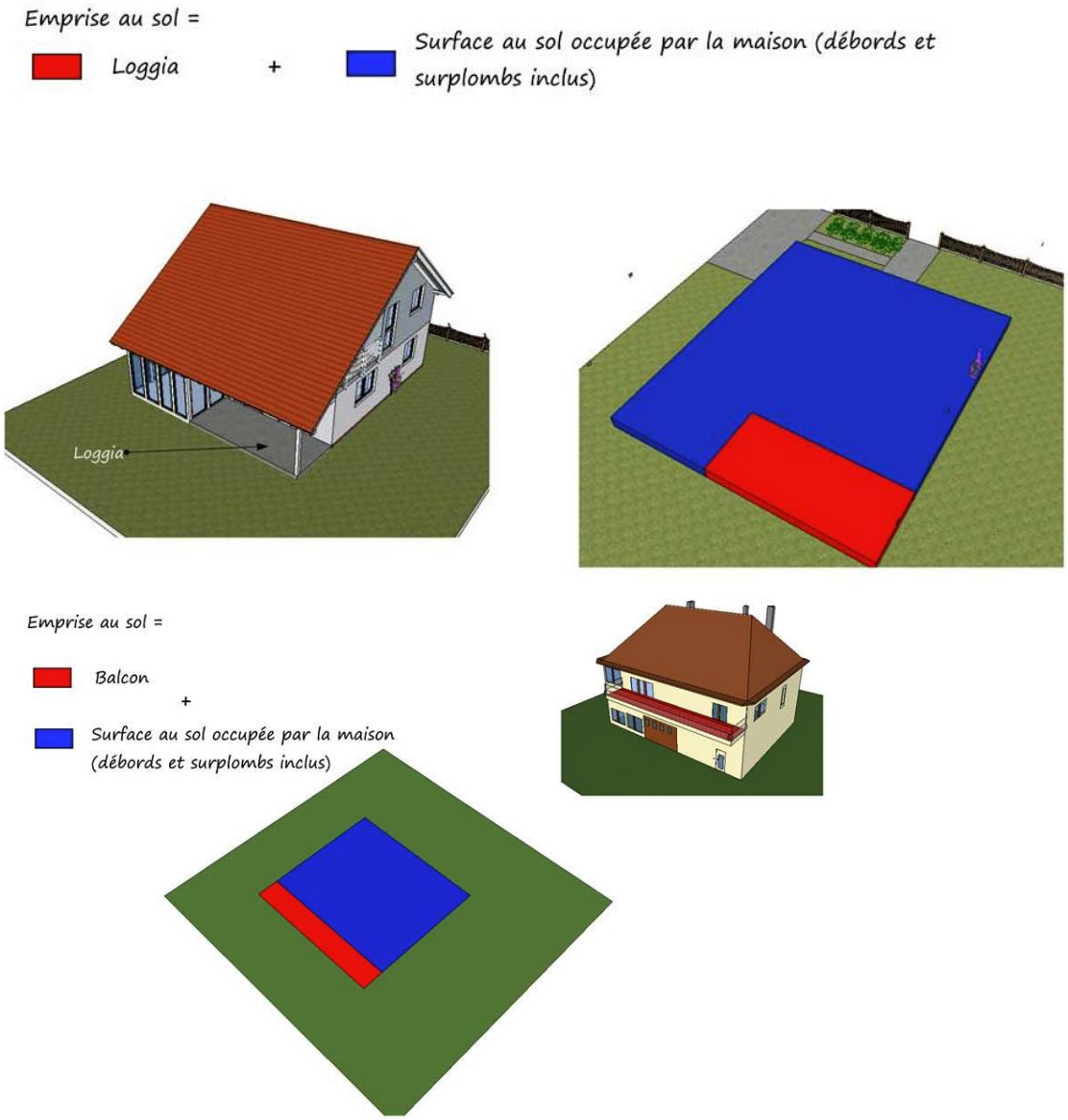
Emprise au sol : définit par l'article R.420-1 du CU et précisée par le PLU communal (article 9 du règlement)
Les règles d'emprise au sol ont pour finalité de définir la consommation de terrain par la construction et aérer certaines zones urbaines.
L'emprise au sol est définie par la projection verticale hors tout des constructions et ouvrages implantés sur l'unité foncière (bâtiment d'habitation, annexes fermées ou non, charreterie, piscines avec ou sans couverture et leurs margelles, terrasse et voirie…) et, d'une façon générale, de toute les aires rendues imperméables.

E = l'emprise au sol
L'ensemble des constructions sur l'unité foncière est comptabilisé dans l'emprise au sol
Les débords et surplombs doivent être pris en compte.



Seront constitutives d'emprise au sol des constructions qui ne sont pas constitutives de surface de plancher. Ainsi un abri extérieur couvert mais non clos n'est pas constitutif de surface de plancher, mais devra être pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol. Il en est de même pour les rampes d'accès extérieures qui n'entrent pas dans le calcul de la surface de plancher mais doivent être prises en compte pour le calcul de l'emprise au sol.

Les terrasses de plain-pied avec le sol naturel initial constituent de l'emprise au sol à partir du moment où elles sont imperméables.
Une construction ou partie de construction enterrée ne constitue pas d'emprise au sol si elle est recouverte d'une couche de terre végétale.



Equipements

En termes de programmes d'urbanisme et d'aménagement on distingue :

- Les équipements d'infrastructure (voies, réseaux et ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs...),
- Les équipements de superstructure (équipements scolaires, sociaux, hospitaliers, administratifs...).

En termes de construction, les équipements (dits équipements techniques) désignent l'ensemble des installations de confort d'un bâtiment de chauffage, ventilation, sanitaires, réseaux électriques, dispositifs d'alarme,

Espace boisé classé

En application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parc à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies, des plantations d'alignement. Ce classement interdit tout changement d'affectation, et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Ce classement interdit tout défrichement et soumet les coupes et abattages d'arbres à déclaration.

Espace libre
L'espace libre d'une unité foncière, construite ou équipée, est constitué par les zones de cette unité indemnes de toute emprise au sol (ne supportant ni construction, ni voie de circulation, ni places de stationnement, ni terrasse imperméabilisée, ni piscine…). Un espace libre est donc soit une zone de pleine terre destinée à rester ou à être végétalisée, soit une zone aménagée mais perméable (aire de stationnement, voie d'accès).

Espace végétalisé (article 13 du règlement)
Son objectif est d'assurer le maintien de la biodiversité.
Il s'agit de l'espace libre supportant des plantations. Une terrasse végétalisée peut-être comptée comme espace végétalisé sur la parcelle.

Extension - agrandissement d'une construction
Augmentation du volume d'une construction existante par surélévation totale ou partielle, par augmentation de l'emprise au sol ou par affouillement du sol. Les règles du PLU (Plan Local d'Urbanisme) peuvent-être différentes s'il s'agit d'une extension ou d'une construction neuve. Elles ont pour but de ne pas faire obstacle à des travaux d'extension ou d'agrandissement ou d'amélioration de ces bâtiments dans des proportions raisonnables. Elles ne peuvent par conséquent aboutir à en autoriser la reconstruction ou une augmentation de surface trop importante par rapport à l'existant.
Sont par conséquent exclus, au sens de cette règle, les travaux ayant pour effet :

- de reconstruire un immeuble après démolition partielle ou totale. Sont considérés comme démolition les travaux qui, rendant l'utilisation des locaux dangereuse ou impossible, se soldent par l'inhabitabilité du local (destruction de la toiture et du dernier plancher haut, des murs de façade, des murs porteurs, etc.).
- de conforter un bâtiment vétuste ou construit en matériaux légers, ou dont la surface hors œuvre nette (S.H.O.N.) est inférieure à 60m²
- d'augmenter de plus de 50% la surface hors œuvre brute (S.H.O.B.) existante
- d'augmenter de plus de 50% l'emprise au sol existante

Façade
Côté de la construction donnant sur une limite parcellaire (limite sur l'espace public ou avec une autre parcelle) ou situé à distance mais en vis-à-vis de cette limite. Un pignon constitue une façade.

Fond de parcelle
Pour les terrains en forme de quadrilatère, est dénommé fond de parcelle, la limite du terrain opposée à celle par laquelle s'effectue l'accès principal de la construction. Dans les autres cas, le fond de parcelle est constitué par la limite opposée la plus éloignée de celle supportant cet accès principal, à l'exception des terrains de forme triangulaire, trapézoïdales et des terrains d'angles, pour lesquels il n'y a pas de fond de parcelle.

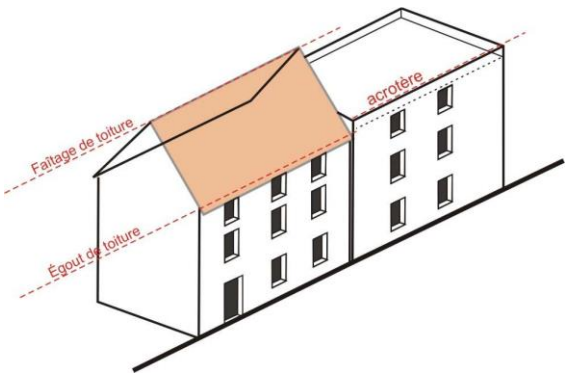
Front bâti
Ensemble constitué de bâtiments disposés en ordre continu (ou discontinu à faible distance les uns des autres) à l'alignement sur l'espace public ou suivant un léger recul dont la qualité est de former globalement une paroi qui encadre la rue ou la place. L'ordonnancement du front bâti par des immeubles sensiblement de même taille et d'architecture homogène caractérise le tissu urbain traditionnel jusqu'au milieu du XXème siècle.
Une façade est une paroi verticale d'un bâtiment ou d'une construction, comportant des baies

principales ou secondaires ou non (de plus elle comprend ses parements extérieurs, et ses éléments architecturaux tels saillies, balcons, modénatures, etc.).
Un projet architectural ou une démolition, susceptibles de « rompre » l'unité d'ensemble d'un front bâti identifié au P.L.U. en application de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'urbanisme, peuvent être refusés, en application de l'article R.111-21

Hauteur
La hauteur d'une construction est mesurée entre son point le plus haut au point et le point bas de référence.
Le faîtage pour le haut d'une toiture, ou l'acrotère pour une couverture en terrasse forme les points les plus hauts de la construction.
Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans la définition de la hauteur d'une construction :

- balustrades et gardes corps à claire voie,
- partie ajourée des acrotères
- pergolas
- souches de cheminées,
- ouvrages techniques (machinerie d'ascenseur...),
- accès aux toitures terrasses

Hauteur au faitage : La hauteur mesurée du point de référence au point le plus élevé du bâtiment, non comptés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps à condition que leur superficie n'excède pas 10% de la superficie du dernier niveau de la construction, cette surface est portée à 50% pour les immeubles de bureaux
Hauteur à l'égout : intersection entre la couverture en pente et la paroi verticale de façade
L'acrotère : sommet du couronnement de terrasse (garde-corps, cache-vue, ou support du relevé d'étanchéité, etc.)

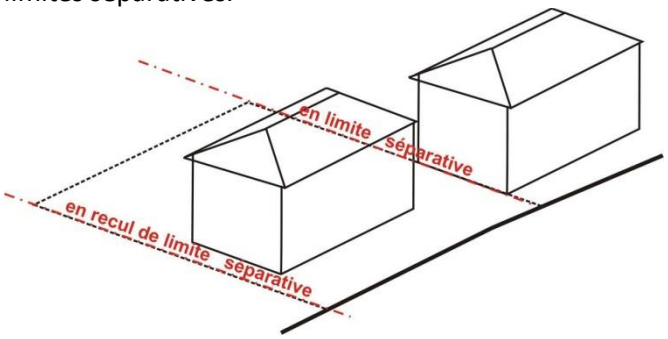


Hauteur maximale
La hauteur maximale fixée à l'article 10 des différents règlements de zone est mesurée entre le point le plus haut de la construction ou de l'annexe et le point de référence, tel que défini ci-dessus.

Implantation
Disposition générale d'une construction par rapport à son unité foncière. L'implantation des constructions se définit soit par rapport aux espaces publics, par rapport aux limites séparatives avec les unités foncières voisines et par rapport aux autres constructions sur la parcelle.

Installations techniques
Eléments nécessaires au fonctionnement territorial et à la gestion des équipements (réseaux enterrés ou non, branchements, armoires, transformateurs, bâches, mobilier urbain, etc...).
Leur disposition, leur configuration, les impératifs techniques et de sécurité ne permettent pas de les règlementer au P.L.U de la même manière que les bâtiments.

Limites séparatives
Limites de l'unité foncière autres que celles contigües au Domaine Public; elles peuvent être latérales (une extrémité part du Domaine Public), ou de fond de parcelle.
On détermine l'implantation des constructions, aux articles 7 du règlement du P.L.U., par rapport aux limites séparatives.



Lotissement
Constitue un lotissement, l'opération d'aménagement qui a pour objet, ou qui sur une période de moins de dix ans a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments (article L.442-1 du Code de l'Urbanisme).

Lucarne
Ouverture en toiture permettant l'éclairage de combles ou l'accès au comble ; la lucarne est couverte par une toiture qui lui est propre et la baie de fenêtre ou d'accès est dans un plan vertical parallèle à celui de la façade.

Nuisances
Eléments de la vie urbaine ou des activités qui provoquent de la gêne, un inconfort sensible ou du danger.

Ouvrages
Un ouvrage est le résultat d'un travail.
Sont considérés comme ouvrage dans le présent PLU toutes les réalisations aboutissant à la création de zones imperméabilisées : réalisation d'une cour pavée, d'une terrasse bétonnée…

Piscine
Une piscine est une construction et à ce titre son implantation doit respecter les règles générales édictées aux articles 6 et 7. Une piscine ne répond pas à la définition des constructions annexes du présent règlement. Une piscine constitue de l'emprise au sol. L'implantation d'une piscine n'est pas tenue de respecter les règles de l'article 8.

Portail
Le portail (ou porche), réalisé dans une clôture, constitue une ouverture dont la dimension permet le

passage d'un véhicule pour accéder à l'unité foncière ; sa largeur peut être plus réduite que celle de la voie d'accès. Il se distingue de la porte ou du portillon dont le passage est limité au piéton ou au deux-roues.

Recul
Retrait imposé aux constructions à édifier en bordure d'un espace public.

Réseaux
Equipements nécessaires au fonctionnement des collectivités et à la viabilisation d'un terrain pour le rendre constructible.

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

Unité foncière
Elle est constituée de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision. L'unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du P.O.S. ou du P.L.U.
Une unité foncière est donc limitée par des emprises publiques ou des limites séparatives (lignes qui séparent l'unité foncière des unités foncières appartenant à d'autres propriétaires). Les demandes d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol et les déclarations préalables doivent mentionner les terrains intéressés, c'est-à-dire les unités foncières concernées.

Voie ou voirie publique ou privé
Ensemble des espaces utilisés pour la circulation des personnes; la largeur d'une voie est définie par sa plate-forme. Celle-ci comprend la ou les chaussée (s) avec ou sans terre-plein central, les trottoirs et les accotements qui peuvent comprendre le stationnement, les fossés et les talus. L'alignement d'une voie est donné par le service gestionnaire compétent, en fonction du statut de la voie.
On considérera, au P.L.U., par voies et emprises publiques, toutes les voies publiques ou privées accessibles au public (y compris piétonnes); pour être assimilées aux voies publiques, les voies privées doivent présenter les caractéristiques de voies publiques en terme d'accessibilité et de sécurité.
Les voies ouvertes à la circulation publique sont réservées en priorité à la circulation. Il convient donc de concentrer au maximum les accès en des endroits aménagés. Si une unité foncière est limitée par plusieurs voies, l'accès se fait, normalement, uniquement sur la voie la moins fréquentée, dans les conditions précisées dans la permission de voirie délivrée par le service compétent.
Le P.L.U. distingue les voies secondaires et les voies particulières :

La voie secondaire est une voie privée ou publique, ouverte en permanence au public, créée dans une unité foncière (pour desservir celle-ci, ou le cas échéant une unité foncière riveraine) pour desservir de nouvelles constructions (des lots, ou des immeubles). La voie secondaire peut servir de référence pour constituer un alignement pour l'application des règles d'implantation (articles 6 et 7 du P .L.U.).

La voie particulière est une voie de desserte intérieure (en générale privée) destinée à circuler dans une seule parcelle ou une unité foncière (ou le cas échéant une parcelle riveraine); la voie particulière n'est pas ouverte ou accessible en permanence au public ; considérée comme parcelle privée ou partie de parcelle privée, la voie particulière ne peux servir de référence pour constituer un alignement pour l'application des règles d'implantation (articles 6 et 7 du P .L.U.).