

COMMUNE DE VIRSAC

# PLAN LOCAL D'URBANISME



MODIFICATION N° 2

PIÈCE N° 3  
RÈGLEMENT ÉCRIT

	PRESCRIT	ARRETÉ	APPROUVÉ
Révision générale	28 sept. 2007	13 sept. 2011	17 février 2015
Modification simplifiée n° 1	-	-	7 mars 2017
Modification n° 1	-	-	3 octobre 2017
Modification simplifiée n° 2	-	-	15 mai 2018
Modification n° 2	6 octobre 2020	-	13 décembre 2022

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 13 décembre 2022

Le maire,



Mairie de Virsac  
105, route de la mairie  
33240 VIRSAC





# SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE</b> .....	<b>3</b>
<b>NOTICE D'UTILISATION</b> .....	<b>4</b>
<b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</b> .....	<b>6</b>
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b> .....	<b>11</b>
ZONE U .....	12
ZONE UY.....	21
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER</b> .....	<b>27</b>
ZONE 1AU.....	28
ZONE 1AUY .....	37
ZONE 2AU.....	44
ZONE 2AUY .....	47
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b> .....	<b>50</b>
ZONE A .....	51
<b>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES</b> .....	<b>59</b>
ZONE N .....	60

## NOTICE D'UTILISATION

### QUE DETERMINE LE PLU ?

Le Plan Local d'Urbanisme fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs définis à l'article L101-2 du Code de l'Urbanisme. Le règlement définit notamment les règles concernant l'implantation des constructions et le droit des sols applicable dans le cadre d'un projet d'aménagement et de développement durable. A ces fins, le territoire de la commune est divisé en zones (et secteurs) où sont définis les modes d'occupation et d'utilisation du sol.

Le titre I du règlement du PLU (dispositions générales) précise notamment :

- les effets respectifs du règlement PLU et des autres législations et réglementations relatives au droit des sols,
- les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol réglementés par le PLU.

Il indique sommairement les caractéristiques des grandes divisions par zones et situe les "travaux concernant les constructions existantes".

Les titres II et III déterminent les droits des sols respectivement pour les zones urbaines et à urbaniser et les autres zones.

### COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

Pour connaître les droits afférents à un terrain, il faut :

1 - **Repérer la parcelle sur le plan de zonage et la situer par rapport à la zone ou au secteur** (désigné par des lettres U, UY, 1AU, 1AUY, 2AU, 2AUY, A, N,...).

2 - **Rechercher dans le règlement** les dispositions relatives aux zones :

- U,
- UY,
- AU pour 1AU, 1AUY, 2AU, 2AUY,
- A,
- N.

3 - **Dans chaque zone, le droit des sols peut être défini par quatorze articles** qui ne sont pas exclusifs les uns des autres. Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif.

Les quatorze articles que l'on peut retrouver dans chacune des zones sont les suivants :

- **Article 1** : Occupations et utilisations du sol interdites
- **Article 2** : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières
- **Article 3** : Accès et voirie
- **Article 4** : Desserte par les réseaux
- **Article 5** : Caractéristiques des terrains - supprimé
- **Article 6** : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques
- **Article 7** : Implantation par rapport aux limites séparatives

- **Article 8** : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- **Article 9** : Emprise au sol
- **Article 10** : Hauteur maximum des constructions
- **Article 11** : Aspect extérieur
- **Article 12** : Stationnement
- **Article 13** : Espaces libres, plantations, espaces boisés classés
- **Article 14** : Coefficient d'Occupation du Sol – supprimé.
- **Article 15** : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales,
- **Article 16** : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

**4 - Pour une bonne compréhension du texte**, les définitions des termes techniques sont données en **annexe** ainsi que des indications sur le permis de construire.

**5 - Pour déterminer le droit des sols concernant une parcelle et identifier les contraintes** qui lui sont liées, il convient de se reporter en priorité sur les documents suivants du dossier PLU :

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) pour comprendre le parti d'aménagement et d'urbanisme recherché.
- Le rapport de présentation qui justifie les limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le présent règlement.
- Le règlement graphique, lequel mentionne d'autres dispositions d'urbanisme telles que les Espaces Boisés Classés, les Emplacements Réservés, et indique l'existence éventuelle d'une Zone d'Aménagement Concerté, d'un PAE ou d'un périmètre d'étude...
- Les servitudes d'utilité publique pour connaître d'autres contraintes réglementaires grevant éventuellement le terrain.
- Les annexes présentant les informations communales relatives à l'assainissement et l'eau potable.

## **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

## 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de **Virzac**.

Le présent règlement de plan local d'urbanisme est établi en vertu du Code de l'Urbanisme dans sa version antérieure à l'ordonnance du 23 septembre 2015 et au décret du 28 décembre 2015.

## 2 - EFFETS RESPECTIFS DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

- a) Les dispositions des articles du règlement national d'urbanisme demeurent applicables et se superposent à celles du présent règlement : R111-2, R 111-4, R111-15, R111-21.
- b) Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol notamment :
  - les servitudes d'utilité publique (annexées au dossier PLU),
  - les installations classées pour la protection de l'environnement,
  - les dispositions du code de l'environnement,
  - les coupes et abattages d'arbres, en secteur d'espace boisé classé,
  - les défrichements, en dehors d'un secteur d'espace boisé classé.
- c) Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.
- d) Les dispositions de l'article 1er du décret n° 86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique, sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres à sensibilité archéologique. A l'occasion de tous travaux, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (structure, objet, vestige, monnaie...) doit être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du code pénal (loi de 1941 réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement).
- e) Les défrichements sont soumis à constitution de dossier spécifique dans les conditions fixées par le code forestier (articles L311-1 à L311-5).

## 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le PLU partage le territoire de la commune en quatre catégories de zones :

- a) **Les zones urbaines dites « zones U »** dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.
- b) **Les zones à urbaniser dites « zones AU »** dans lesquelles les équipements publics sont insuffisants ou inexistantes.

Lorsque les équipements publics existants à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le PADD et le règlement.

Lorsque les équipements publics existants à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

- c) **Les zones agricoles dites « zones A »** à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- d) **Les zones de richesses naturelles et forestières dites “ zones N ”** à protéger en raison d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière soit de leur caractère d'espace naturel.

#### **4 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTEES PAR LE PLU**

Il s'agit notamment des occupations et utilisations du sol visées ci-après :

- les constructions à usage de : habitation, hébergement hôtelier, bureau, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole, forestière, fonction d'entrepôt,
- les constructions, aménagements, installations et travaux (désignés aux articles R421-9 à R421-13, R421-17 et R421-23 à R421-25 du Code de l'Urbanisme) : parcs d'attractions ouverts au public, aires de jeux et de sports ouvertes au public, aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, affouillements et exhaussements de sol,
- les carrières,
- le stationnement des caravanes, camping-car, mobil-home et le camping hors des terrains aménagés,
- les habitations légères de loisirs,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et caravanes,
- les démolitions.

Il faut ajouter à cela les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les travaux concernant les bâtiments existants (extension, aménagement, reconstruction).

#### **5 - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES**

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (cf. article L123-1 du Code de l'Urbanisme).

## **6 - TRAVAUX CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

L'aménagement, l'extension ou la reconstruction des constructions autorisées dans chaque zone est de droit dans la limite des conditions réglementaires fixées par le règlement de la zone.

Les références aux travaux concernant les « constructions existantes » insérées dans chacun des articles 2 du règlement, visent quant à elles, à fournir certains droits à aménagement, extension ou reconstruction, pour des constructions existantes ou les projets d'extension ne respectant pas le statut de la zone.

Sauf prescriptions contraires, ces travaux sont également admis dans la limite des conditions réglementaires fixées par le règlement de la zone.

## **7 - ISOLATION PHONIQUE**

Les constructions neuves à usage d'habitation, exposées au bruit des voies de transport terrestre, sont soumises à des normes d'isolation phonique conformément à la loi n° 92 1444 du 31.12.1992, du décret n° 95-21 du 21.01.1995 et de l'arrêté du 30.01.03, relatif aux modalités de classement des routes nationales et autoroutes et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Les constructions neuves à usage d'habitation, exposées au bruit des voies de transport terrestre, sont soumises à des normes d'isolation phonique conformément à la loi n° 92 1444 du 31.12.1992, du décret n° 95-21 du 21.01.1995 et de l'arrêté du 30.01.03, relatif aux modalités de classement des routes nationales et autoroutes et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

## **8- STATIONNEMENT**

Les règles relatives au stationnement sont différenciées selon les 9 destinations de constructions.

Les dimensions à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sont de 5 x 2.50 mètres et 25 mètres<sup>2</sup>, y compris les accès et dégagements.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche.

Pour les travaux portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLU n'impliquant ni changement de destination ni création de logement, le nombre de places de stationnement exigé est calculé sur la base de la seule surface de plancher créée à l'occasion de la réalisation du projet dès lors que cette surface de plancher excède 40 mètres<sup>2</sup>. Il n'est pas tenu compte, le cas échéant, de la surface de plancher préexistant avant démolition.

Le nombre de places à prévoir est de :

Usage des constructions	Tranche en mètres <sup>2</sup> de surface de plancher	Nombre de places exigées
1. construction à usage d'habitat individuel	Par tranche entamée de 50 mètres <sup>2</sup> de surface de plancher	Minimum 2 places par logement
2. construction à usage d'habitat collectif	Par tranche entamée de 60 mètres <sup>2</sup> de surface de plancher	Minimum 1 place et demie par logement
3. construction à usage de bureau	Par tranche entamée de 30 mètres <sup>2</sup> de surface de plancher	Minimum 1 place par local
4. construction à usage commercial	Pour une construction de moins de 50 mètres <sup>2</sup> de surface de plancher	Minimum 1 place par local
	Pour une construction de 50 à 99 mètres <sup>2</sup> de surface de plancher	Minimum 2 places par local
	Pour une construction de 100 à 999 mètres <sup>2</sup> de surface de plancher	Minimum 1 place par tranche entamée de 60 mètres <sup>2</sup>
	Au-delà de 1000 mètres <sup>2</sup> de surface de plancher	Minimum 1 place par tranche entamée de 40 mètres <sup>2</sup>
5. construction à usage d'artisanat	Pour une construction de 100 mètres <sup>2</sup> de surface de plancher	Minimum 2 places
	Au-delà de 100 mètres <sup>2</sup>	Minimum 1 place par tranche entamée de 60 mètres <sup>2</sup>
6. construction à usage d'hébergement hôtelier	Par chambre d'hôtel ou gîte	1 place
7. construction à usage d'industrie légère*	Par tranche entamée de 50 mètres <sup>2</sup> de surface de plancher	Minimum 1 place par construction
8. entrepôt*	Par tranche entamée de 100 mètres <sup>2</sup> de surface de plancher	Minimum 1 place
9. exploitation agricole		Pas de norme imposée

\* Toutefois le nombre de places pourra être réduit sans être inférieur à une place par tranche entamée de 150 mètres<sup>2</sup> de surface de plancher si la densité initiale d'occupation des locaux industriels ou des entrepôts ne le permet pas.

## 9- DIVISION D'UN LOGEMENT

Un permis de diviser visant à soumettre à autorisation préalable les travaux conduisant à la création de locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant, a été instauré sur tout le territoire communal par délibération du conseil municipal en date du 6 juin 2022.

## **TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## ZONE U

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit de la zone urbaine correspondant au centre-bourg et aux hameaux et villages. « Mixte », elle accueille des habitations, mais aussi des équipements, des commerces. Cela se traduit, en termes de forme urbaine, par une densité des constructions moyenne à forte et leur implantation généralement en ordre semi-continu ou discontinu le long des voies publiques.

Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

Cette zone accueille deux secteurs particuliers :

- Un secteur Ua, correspondant au village ancien de *Pradelle*, afin de conserver la qualité du site ;
- Un secteur Ub, correspondant aux secteurs résidentiels de l'est de l'autoroute A10 (*Chaume, Cormier, Matelinotte, La Clie...*) et du nord du bourg, de densité urbaine moindre.

Cette zone est en partie concernée par un secteur de carrières au lieu-dit *Bellue*.

### RAPPELS

**Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU**

- a) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions des articles R421-2 et R421-12 du Code de l'Urbanisme.
- b) Les installations, aménagements et travaux désignés aux articles R421-9 à R421-13, R421-17 et R421-23 à R421-25 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable.
- c) Éléments à préserver au titre de l'article L123-1-5, III, 2°: leur démolition est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.
- d) Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L421-3 du Code de l'Urbanisme.

### ARTICLE U1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage :
  - industriel,
  - agricole,
  - artisanal.
- b) Les terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs.
- c) Le stationnement ou installation, isolé (hors camping ou parc résidentiel de loisirs) et permanent (hors période d'hivernage) des caravanes et des résidences mobiles de loisirs.

- d) L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières.
- e) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
  - Les dépôts de véhicules hors d'usage,
  - Les dépôts de matériaux,
  - Les parcs d'attraction ouverts au public,
  - L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports et loisirs motorisés.

## **ARTICLE U2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées :

- a) Les constructions à usage d'entrepôt sous réserve qu'elles soient liées à une activité existante dans la zone.
- b) Les annexes et abris de jardin dès lorsqu'ils sont liés à une construction existante dans la zone.
- c) L'entretien et la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article L123-1-5, 7°) sans changement de destination ni modification de l'aspect.

## **ARTICLE U3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **ACCES**

#### **Définition**

L'accès correspond à la portion d'un terrain donnant directement sur la voie de desserte et permettant aux véhicules de pénétrer sur le terrain d'assiette de la construction. Sont ainsi considérés comme un accès :

- Les portes de garages, les portails de clôtures, les porches d'entrée.
- Les bandes d'accès ou les servitudes de passage desservant un terrain enclavé.

#### **Règle**

- a) Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- b) Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- c) Une construction ou activité peut être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

- d) Le nombre des accès sur la voie est limité à un accès lorsque :
- le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie présentant le moins de gêne pour la circulation.
  - le terrain est situé à l'angle de deux voies, l'accès est impérativement situé dans la partie la plus éloignée de l'angle.
  - le terrain est longé d'une voie douce. Dans ce cas, également en cas de division parcellaire, il convient de privilégier un seul accès.
- e) Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (voie d'au moins 4.00 mètres de largeur ne comportant pas de virage de rayon inférieur à 11 mètres avec un pan coupé d'au moins 3 mètres à 45°, et pas de passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 mètres).
- f) La conception des accès devra maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

## VOIRIE

### Définition

Sont considérées comme voie les voies publiques ou privées qui assurent la desserte automobile du terrain d'assiette du projet.

### Règle

- Voies destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique ou non :

LARGEUR MINIMUM DE LA CHAUSSEE	LARGEUR MINIMUM DE LA PLATE-FORME
5 mètres sauf dans les voiries en sens unique ce minimum est alors ramené à 4 mètres	8 mètres sauf dans les voiries en sens unique ce minimum est alors ramené à 6 mètres 20 hors stationnement

- Les voies en impasse seront évitées sauf cas d'impossibilité technique. Elles doivent alors être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, ...) de faire aisément demi-tour.
- Toute nouvelle desserte sur voie publique peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à proximité d'un carrefour.

## ARTICLE U4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

### EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

## ASSAINISSEMENT

### Eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement conformément à la réglementation en vigueur.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation, lorsque le Schéma Communal d'Assainissement le prévoit. Ce raccordement est alors obligatoire.

### Eaux pluviales

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain. Il est préconisé que la récupération des eaux pluviales soit utilisée pour des usages domestiques.

Il est formellement interdit de brancher les évacuations d'eaux pluviales sur les systèmes collectifs d'assainissement d'eaux usées.

## ELECTRICITE- TELEPHONE-RADIODIFFUSION-TELEVISION

La création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision ainsi que les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain ou, dans le cas d'impossibilités techniques, en câbles torsadés scellés le long des façades de la manière la moins apparente.

## ARTICLE U5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé.

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

Toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer :

- de **100 mètres** par rapport à l'axe de l'autoroute A10 et de la RN 10, en application de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme ;
- de **25 mètres** par rapport à l'axe de la RD 10, pour les habitations, et de 20 mètres pour les autres constructions ;
- de **15 mètres** par rapport à l'axe de la RD142<sup>E1</sup>, pour les habitations, et de 10 mètres pour les autres constructions ;
- de **10 mètres** par rapport à l'axe de la RD115, RD115<sup>E1</sup>, RD115<sup>E2</sup>, RD133, RD133<sup>E12</sup>, RD142<sup>E1</sup>, pour les habitations, et de 8 mètres pour les autres constructions.

Dans le secteur Ua, toute construction doit être implantée à l'alignement. Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- pour l'amélioration et l'extension de constructions existantes, l'implantation pourra être identique à celle de la construction existante,
- lorsqu'une construction existe sur l'unité foncière contiguë et est implantée sur la limite séparative, la construction nouvelle pourra avoir une implantation identique.

**Dans les autres cas**, toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer :

- de **35 mètres** par rapport à l'axe de la RN 10 et par rapport à l'axe de l'autoroute A 10 ;
- de **5 mètres** au moins par rapport aux limites d'emprise ou à l'alignement des constructions voisines existantes afin de conserver une harmonie des implantations sur rue.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- Lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ne disposant pas d'une façade sur rue et desservie dans les conditions d'accès définies à l'article 3 « Accès ».
- Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU,
- Pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- L'implantation des annexes d'emprise au sol inférieure à 20 mètres<sup>2</sup> est libre au regard des voies et emprises publiques.

#### **ARTICLE U7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées sur l'une des limites latérales donnant sur les voies et emprises publiques.

**En secteur Ua**, les constructions doivent être implantées sur les limites latérales donnant sur les voies et emprises publiques dans une profondeur de 10 mètres à partir de l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue. **Dans les autres cas** l'implantation se fait en retrait des limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**.

L'implantation des annexes d'emprise au sol inférieure à 20 mètres<sup>2</sup>, ainsi que les piscines, est libre au regard des limites séparatives.

#### **ARTICLE U8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Deux constructions non-contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des deux constructions, mesurée à l'égout des toitures depuis le sol naturel avant travaux, sans que ce retrait ne puisse être inférieur à **4 mètres**.

Toutefois :

- Cette règle ne s'applique pas aux annexes de moins de 20 mètres<sup>2</sup> d'emprise au sol et aux piscines ;
- Des dispositions différentes pourront être admises pour les équipements collectifs d'infrastructure et de

superstructure quand leur fonctionnement l'impose.

## ARTICLE U9- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 50 % maximum de l'unité foncière. En secteur Ub, ce coefficient est porté à 40 %.

## ARTICLE U10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction. Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur, les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades...

### Règle

La hauteur des constructions édifiées dans les conditions ci-dessus ne doit pas excéder 8 mètres, et R+1, hauteur au faitage.

Les constructions à usage d'annexe, de garage et d'abris de jardin ne devront pas dépasser 4 mètres, hauteur au faitage.

## ARTICLE U11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### FAÇADES DES CONSTRUCTIONS ET ANNEXES

L'aspect, les couleurs et les matériaux employés ne doivent pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

Les matériaux composant les façades des constructions principales, des extensions et des annexes doivent être obligatoirement recouverts d'un parement, enduit ou peinture.

Les nuances iront des teintes naturelles, gris ocré au sable jaune. En aucun cas, les teintes pourront être brillantes et dans les tonalités de blanc.

**En secteur Ua**, les façades existantes de type pierre de taille ou de type moellons seront conservées. Les teintes utilisées doivent être de ton pierre dans ses nuances allant du gris ocré au sable jaune.

Lorsqu'une façade principale existante est ordonnancée (disposition régulière des percements avec fenêtres de même dimension alignées à égale distance en rez-de-chaussée et superposées aux étages), cette disposition doit être conservée : aucune modification des dimensions des baies n'est autorisée sur ces façades.

### COUVERTURES

- a) Les toitures principales des constructions sont à deux pentes minimum, inclinées à 37 % maximum.
- b) Les toitures terrasses et les toitures mono-pentes sont autorisées pour les extensions de constructions existantes.
- c) Les règles énoncées pour les constructions traditionnelles neuves ne s'appliquent pas aux constructions contemporaines dont les proportions et l'aspect sont radicalement différents. Les toitures dites plates ou en pentes faibles, et les effets de toiture sont autorisés s'ils correspondent :

- soit à la recherche d'une expression architecturale particulière (exemples : couverture en toile tendue, couverture courbe en zinc, toiture zinc cintrée ou faiblement pentue ...)
  - soit à une approche environnementale (toiture végétalisée) **sauf en secteur Ua.**
- d) Les couvertures des toitures en pente seront en matériau traditionnel de type tuile canal, romane, ou similaire, de couleur terre cuite naturelle. Toutefois, dans le cas de constructions avoisinantes couvertes d'autres types de matériaux ce mode de couverture devra être conservé. Les vérandas, pergolas et carports pourront être couverts avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé).
- e) Les annexes de moins de 20 mètres<sup>2</sup> ne font l'objet d'aucune réglementation d'aspect des couvertures.

## CLOTURES

La pose de clôtures peut être refusée en raison de problèmes de visibilité (notamment à l'angle de deux routes) et de dangerosité pour la circulation routière.

Un grand soin devra être apporté au traitement des clôtures, qui devront être composées avec simplicité et notamment avoir une géométrie et un aspect en harmonie avec la construction principale.

Les clôtures en matériaux précaires ou sujet à vieillissement rapide (tôle onduline, vieux matériaux de récupération...) sont proscrites ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...).

- **Dans les secteurs Ua et Ub :**

- a) Les clôtures anciennes existantes sont conservées et restaurées dans leur aspect d'origine : portails métalliques anciens, clôtures en pierres ou enduites.
- b) Les murs édifiés à l'alignement des voies publiques, destinés à assurer la continuité du bâti sur la voie, ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à celle des constructions avoisinantes.
- c) Les clôtures sur rue seront constituées :
- soit d'un mur plein uniquement, dont la hauteur sera limitée à 1,40 mètre,
  - soit d'un mur plein d'une hauteur maximum de 0,80 mètre surmonté d'un matériau ajouré à 30 %, portant la hauteur total à 1,60 mètre maximum,
  - soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive rustique, d'une hauteur de 1,60 mètre maximum.
- d) Les coffrets de branchement aux différents réseaux desservant le terrain et les boîtes aux lettres doivent obligatoirement être intégrés dans la clôture.
- e) Les clôtures en limites séparatives auront une hauteur maximale n'excédant pas 2 mètres.
- f) Sauf dans le secteur Ua, les portails des constructions nouvelles doivent être implantés en retrait de 5 mètres des limites de l'emprise publique.

## EQUIPEMENTS NECESSAIRES AUX ENERGIES RENOUVELABLES

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » doivent rechercher le meilleur compromis entre

performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

L'implantation d'équipement basé sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques tel que climatiseur et pompe à chaleur ne pourra être placé sur la façade donnant directement sur le domaine public ni être installés sur une ouverture, ni positionnés à moins de 5 mètres d'une limite séparative.

## **ANNEXES**

Les annexes de plus de 20 mètres<sup>2</sup> d'emprise au sol, ou plus, doivent présenter le même aspect que le bâtiment principal.

### **ARTICLE U 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules et usagers des constructions doit être assuré sur la parcelle recevant la construction. Il respecte les « dispositions générales » du présent règlement au chapitre « stationnement ».

Toutefois :

- En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.
- En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées.
- Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble et/ou de lotissement, un « parking de midi » pourra être imposé en amorce de chaque lot.

### **ARTICLE U13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (jardin, espace engazonné et arboré) à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 100 mètres<sup>2</sup> de terrain. Il en sera de même pour les aires de stationnement.

Les aires de stationnement extérieur de plus de 4 emplacements, doivent être arborées à raison d'au moins un arbre de moyenne ou haute tige pour 4 emplacements et doivent être perméables pour tout ou partie.

Les espaces verts communs des opérations de plus de deux constructions devront représenter au moins 10 % de la surface totale de l'opération et devront être créés soit d'un seul tenant soit de part et d'autre des voies de desserte internes à l'opération.

### **ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Supprimé.

### **ARTICLE U 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions devront prendre en compte les objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,

- intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées,
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

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

Toute construction ou installation nouvelle prévoira son raccordement au réseau de communication numérique.

## ZONE UY

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone d'activités industrielles, artisanales, commerciales, d'hébergement hôtelier et de bureaux, localisés le long de la RN 10 en limite avec la commune de Saint-Antoine. Le tissu urbain est moyennement à peu dense.

### RAPPELS

#### Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU

- a) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions des articles R421-2 et R421-12 du Code de l'Urbanisme.
- b) Les installations, aménagements et travaux désignés aux articles R421-9 à R421-13, R421-17 et R421-23 à R421-25 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable.
- c) Éléments à préserver au titre de l'article L123-1-5, III, 2°: leur démolition est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.
- d) Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L421-3 du Code de l'Urbanisme.

### ARTICLE UY1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article UY2 est interdite.

### ARTICLE UY2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations et utilisations du sol désignées ci-après sont admises à condition que leur usage soit lié à l'activité économique ou qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- a) les constructions à usage professionnel ou d'accueil du public, pour satisfaire aux besoins de l'activité économique, qu'elle soit artisanale, commerciale, industrielle, d'entrepôt ou de bureau,
- b) les constructions et installations liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- c) les bâtiments annexes liés aux constructions ou installations autorisées dans la zone. Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des établissements seront intégrées au bâtiment d'activité et ne dépasseront pas 100 mètres<sup>2</sup> de Surface de Plancher.
- d) les aires de stationnement et les dépôts de véhicules,
- e) les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont nécessaires à l'implantation des constructions autorisées dans la zone, ou à la mise en œuvre de leurs aménagements périphériques (voirie, stationnement...),

- f) les clôtures nécessaires aux constructions et installations désignées ci-dessus.

En outre, l'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes sont admis, à condition de ne pas créer de logement nouveau.

### **ARTICLE UY3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **ACCES**

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent présenter les caractéristiques minimales définies ci-dessous :

- leurs caractéristiques géométriques doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie ;
- leur raccordement sur les voies publiques doit être aménagé en fonction de l'importance du trafic des dites voies en assurant notamment une visibilité satisfaisante vers la voie.

Les accès à la RN10 sont interdits.

#### **VOIRIE**

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies à créer sont soumises aux conditions suivantes :

- largeur minimum de la chaussée : 7 mètres ;
- largeur minimum de l'emprise : 14 mètres.

Les voies et impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour aisément (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...).

### **ARTICLE UY4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, munie d'un dispositif anti-retour, située au droit du terrain d'assiette.

#### **ASSAINISSEMENT**

### Eaux usées

Les eaux usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

### Eaux pluviales

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain. Sinon, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public, s'il existe, peut être admis.

### RÉSEAU ELECTRIQUE

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Tout nouveau raccordement doit être réalisé en souterrain.

## ARTICLE UY5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé.

## ARTICLE UY6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer :

- de **100 mètres** par rapport à l'axe de l'autoroute A10 et de la RN 10, en application de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme ;
- de **25 mètres** par rapport à l'axe de la RD 10, pour les habitations, et de 20 mètres pour les autres constructions ;
- de **15 mètres** par rapport à l'axe de la RD142<sup>E1</sup>, pour les habitations, et de 10 mètres pour les autres constructions ;
- de **10 mètres** par rapport à l'axe de la RD115, RD115<sup>E1</sup>, RD115<sup>E2</sup>, RD133, RD133<sup>E12</sup>, RD142<sup>E1</sup>, pour les habitations, et de 8 mètres pour les autres constructions.

En dehors des cas précédents, toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer :

- de **35 mètres** par rapport à l'axe de la RN10 et de l'autoroute A10 ;
- de **15 mètres** au moins de l'axe pour les autres voies.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU,
- pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que pour les postes de distribution de carburant lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## **ARTICLE UY7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions devront être implantées à 5 mètres minimum des limites séparatives, distance mesurée au nu du mur (hors balcon, loggias, débords de toit,...).

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété. Toutefois, pourront être implantés en limite séparative :

- dans le cadre d'un jumelage simultané, les bâtiments de même hauteur et structure,
- dans le cas d'un bâtiment adossé à un bâtiment existant situé dans la zone.

## **ARTICLE UY8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Deux constructions non-contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des deux constructions, mesurée à l'égout des toitures depuis le sol naturel avant travaux, sans que ce retrait ne puisse être inférieur à 3 mètres.

Toutefois, des dispositions différentes pourront être admises pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure quand leur fonctionnement l'impose.

## **ARTICLE UY9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UY10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximum des bâtiments n'excédera pas 12 mètres au point le plus haut par rapport au sol naturel avant travaux, non compris les superstructures techniques, antennes, paratonnerres et souches de cheminées...

Toutefois des dispositions différentes seront admises pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics (transformateurs, châteaux d'eau, lignes électriques...)

## **ARTICLE UY11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **FAÇADES**

L'aspect, les couleurs et les matériaux employés ne doivent pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

Les matériaux composant les façades doivent être obligatoirement recouverts d'un parement, enduit ou peinture.

Les nuances iront des teintes naturelles, gris ocré au sable jaune. En aucun cas, les teintes pourront être brillantes et dans les tonalités de blanc.

### **COUVERTURES**

a) Les toitures principales des constructions sont à deux pentes minimum, inclinées à 37 % maximum.

b) Les toitures dites plates ou en pentes faibles, et les effets de toiture sont autorisés s'ils correspondent :

- soit à la recherche d'une expression architecturale particulière (exemples : couverture en toile tendue, couverture courbe en zinc, toiture zinc cintrée ou faiblement pentue...),
- soit à une approche environnementale (toiture végétalisée).

c) Les couvertures des toitures en pente seront en matériau traditionnel de type tuile canal, romane, ou similaire, de couleur terre cuite naturelle.

## **CLOTURES**

a) La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.

b) Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1 mètre surmonté d'un dispositif à claire voie, accompagné ou non d'une haie vive.
- soit d'un grillage de couleur foncée ou blanc, à larges mailles verticales, accompagné ou non d'une haie vive.

c) Les clôtures sur la limite d'emprise des voies publiques ne pourront pas comporter de murs maçonnés.

d) Sauf impératif technique s'y opposant, les coffrets de branchement aux différents réseaux desservant le terrain devront obligatoirement être intégrés dans la clôture.

e) Les clôtures de sécurité sont autorisées si la construction du bâtiment l'exige.

## **EQUIPEMENTS NECESSAIRES AUX ENERGIES RENOUVELABLES**

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

L'implantation d'équipement basé sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques tel que climatiseur et pompe à chaleur ne pourra être placé sur la façade donnant directement sur le domaine public ni être installés sur une ouverture, ni positionnés à moins de 5 mètres d'une limite séparative.

## **ANNEXES**

Les annexes de 20 mètres<sup>2</sup> d'emprise au sol, ou plus, doivent présenter le même aspect que le bâtiment principal.

### **ARTICLE UY12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il respecte les « dispositions générales » du présent règlement au chapitre « stationnement ».

### **ARTICLE UY13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de

stationnement.

La surface non bâtie devra faire l'objet de plantations (espaces engazonnés et arbres) dans la proportion d'au moins 5 % de la surface du terrain d'assiette.

#### **ARTICLE UY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Supprimé.

#### **ARTICLE UY 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions devront prendre en compte les objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées,
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

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

Toute construction ou installation nouvelle prévoira son raccordement au réseau de communication numérique.

## **TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER**

## ZONE 1AU

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel ou agricole, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation mixte, notamment sur la zone centrale, ainsi qu'aux équipements d'intérêt collectif.

Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme :

- sous forme d'opération d'ensemble, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement (pièce n°3 du PLU),
- en une ou plusieurs tranches selon les modalités de déblocage définies par le règlement (Cf. article 1AU2) et par le rapport de présentation (application de l'article L123-1-6 du Code de l'Urbanisme).

L'urbanisation de ces secteurs est admise dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction d'initiative publique ou privée.

Cette zone comprend :

- un secteur 1AUa correspondant au développement urbain du « cœur de bourg » plus dense : logements collectifs, commerces, bureaux...
- un secteur 1AUb correspondant à un tissu résidentiel dense, à vocation principale d'habitat, bureaux, au sud du secteur 1AUa.

### RAPPELS

#### Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions des articles R421-2 et R421-12 du Code de l'Urbanisme.
- Les installations, aménagements et travaux désignés aux articles R421-9 à R421-13, R421-17 et R421-23 à R421-25 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable.
- Éléments à préserver au titre de l'article L123-1-5, III, 2°: leur démolition est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.
- Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L421-3 du Code de l'Urbanisme.

### ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage industriel, artisanal, agricole, de fonction d'entrepôt, de commerce, de bureaux, d'hébergement hôtelier.
- En secteur 1AUa sont seulement interdites les occupations à usage industriel, artisanal, agricole, de fonction d'entrepôt.

- c) Les terrains de camping, de caravanning et de résidences mobiles (type mobil-homes et camping-car).
- d) Le stationnement isolé des caravanes, mobil-homes et camping-cars en dehors des hivernages.
- e) L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières.
- f) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les dépôts de véhicules hors d'usage,
  - les dépôts de matériaux,
  - les parcs d'attraction ouverts au public.

## **ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

### **a) Opérations ne faisant pas l'objet d'une organisation d'ensemble**

Sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur, sont admises les constructions à usage :

- de constructions et installations liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- de clôture et de mur de soutènement.

### **b) Opérations faisant l'objet d'une organisation d'ensemble**

Sont admises les constructions à condition que :

- les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité,
- les constructions soient réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement s'inscrivant dans le schéma d'organisation d'ensemble cohérent issu de l'orientation d'aménagement et de programmation, et dans le respect du phasage défini dans l'échéancier prévisionnel (se référer aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, pièce n° 3 du Plan Local d'Urbanisme).
- les opérations portent sur une surface minimum de 5000 m<sup>2</sup> ou sur l'ensemble de la zone lorsque la surface restante est inférieure à 5000 m<sup>2</sup>.

De plus, en secteur 1AUa :

- les opérations de construction libérant plus de 4 000 mètres<sup>2</sup> de surface de plancher des constructions devront comporter une proportion de logements sociaux locatifs et/ou en accession.
- le R+0 des opérations pourront être à usage commercial ou de bureau.

## **ARTICLE 1AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **ACCES**

## Définition

L'accès correspond à la portion d'un terrain donnant directement sur la voie de desserte et permettant aux véhicules de pénétrer sur le terrain d'assiette de la construction. Sont ainsi considérés comme un accès :

- Les portes de garages, les portails de clôtures, les porches d'entrée.
- Les bandes d'accès ou les servitudes de passage desservant un terrain enclavé.

## Règle

- Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- Une construction ou activité peut être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Le nombre des accès sur la voie est limité à un accès lorsque :
  - le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie présentant le moins de gêne pour la circulation.
  - le terrain est situé à l'angle de deux voies, l'accès est impérativement situé dans la partie la plus éloignée de l'angle.
  - le terrain est longé d'une voie douce. Dans ce cas, également en cas de division parcellaire, il convient de privilégier un seul accès.
- La conception des accès devra maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

## VOIRIE

### Définition

Sont considérées comme voie les voies publiques ou privées qui assurent la desserte automobile du terrain d'assiette du projet.

### Règle

- Voies destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique ou non :

LARGEUR MINIMUM DE LA CHAUSSEE	LARGEUR MINIMUM DE LA PLATE-FORME
5 mètres sauf dans les voiries en sens unique ce minimum est alors ramené à 4 mètres	8 mètres sauf dans les voiries en sens unique ce minimum est alors ramené à 6.20 mètres

-

- Pour les opérations de plus de 2 lots, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, ...) de faire aisément demi-tour.
- Les voies devront accueillir les cheminements doux de la pièce « orientation d'aménagement et de programmation ».
- Les voies intérieures de l'opération devront éviter la linéarité sur une distance de plus de quatre lots.
- Les voies devront accueillir l'éclairage public, le modèle de candélabre devra être conforme au modèle de la collectivité.
- Toute nouvelle desserte sur voie publique peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à proximité d'un carrefour

**En secteur 1AUa** spécifiquement, concernant la voie centrale pénétrant d'est en ouest dans la zone, la largeur de la plateforme sera de 15 mètres, composée d'une chaussée de 5 mètres de large, d'une bande de stationnement au nord de la voie, de 2 mètres de large, d'une bande arbustive vive de 1 mètre de large, d'une piste cyclable de 3,50 mètres. De l'autre côté de la voirie, une bande de stationnement discontinu entrecoupé d'espaces verts arborés et trottoir. L'orientation d'aménagement et de programmation établie sur ce secteur servira d'accompagnement.

<p><b>ARTICLE 1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT</b></p>
--

#### **EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

#### **ASSAINISSEMENT**

##### **Eaux usées**

Les eaux usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

##### **Eaux pluviales**

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. Il est formellement interdit de brancher les évacuations d'eaux pluviales sur les systèmes collectifs d'assainissement d'eaux usées.

#### **ELECTRICITE- TELEPHONE-RADIODIFFUSION-TELEVISION**

La création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision ainsi que les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain ou, dans le cas d'impossibilités techniques, en câbles torsadés scellés le long des façades de la manière la moins apparente.

## ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé.

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

Toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer :

- de **100 mètres** par rapport à l'axe de l'autoroute A10 et de la RN 10, en application de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme ;
- de **25 mètres** par rapport à l'axe de la RD 10, pour les habitations, et de 20 mètres pour les autres constructions ;
- de **15 mètres** par rapport à l'axe de la RD142<sup>E1</sup>, pour les habitations, et de 10 mètres pour les autres constructions ;
- de **10 mètres** par rapport à l'axe de la RD115, RD115<sup>E1</sup>, RD115<sup>E2</sup>, RD133, RD133<sup>E12</sup>, RD142<sup>E1</sup>, pour les habitations, et de 8 mètres pour les autres constructions.

En dehors des cas précédents, toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer de **5 mètres** au moins par rapport aux limites d'emprise ou à l'alignement des constructions voisines existantes.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- Lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ne disposant pas d'une façade sur rue et desservie dans les conditions d'accès définies à l'article 3 « Accès ».
- Lorsque la construction s'inscrit dans un parti d'aménagement d'ensemble compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation.
- Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU
- Pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- L'implantation des annexes d'emprise au sol inférieure à 20 mètres<sup>2</sup> ainsi que les piscines est libre au regard des voies, emprises publiques.

## ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur l'une des limites latérales donnant sur les voies et emprises publiques, dans une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement de la voie ou de la limite qui s'y substitue, **pour les secteurs 1AUa et 1AUb.**

Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points,

sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- Lorsque la construction est édifée sur une unité foncière ne disposant pas d'une façade sur rue et desservie dans les conditions d'accès définies à l'article 3 « Accès ».
- Lorsque la construction s'inscrit dans un parti d'aménagement d'ensemble compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation.
- Dans le cas d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants qui ne sont pas implantés selon les prescriptions du PLU
- Pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- L'implantation des annexes d'emprise au sol inférieure à 20 mètres<sup>2</sup>, ainsi que les piscines, est libre au regard des limites séparatives.

#### **ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Deux constructions non-contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des deux constructions, mesurée à l'égout des toitures depuis le sol naturel avant travaux, sans que ce retrait ne puisse être inférieur à **4 mètres**.

Toutefois :

- Cette règle ne s'applique pas aux annexes de moins de 20 mètres<sup>2</sup> d'emprise au sol ni aux piscines ;
- Des dispositions différentes pourront être admises pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure quand leur fonctionnement l'impose.

#### **ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Le coefficient est fixé à 50 % maximum de l'unité foncière.

#### **ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur, les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades,...

La hauteur des constructions édifées dans les conditions ci-dessus ne doit pas excéder 8 mètres, et R+1, hauteur au faîtage.

Les constructions à usage d'annexe, de garage et d'abris de jardin ne devront pas dépasser 4 mètres, hauteur au faîtage.

## ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### FAÇADES DES CONSTRUCTIONS ET DES ANNEXES

L'aspect, les couleurs et les matériaux employés ne doivent pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

Les matériaux composant les façades des constructions principales, des extensions et des annexes doivent être obligatoirement recouverts d'un parement, enduit ou peinture.

Les nuances iront des teintes naturelles, gris ocré au sable jaune. En aucun cas, les teintes pourront être brillantes et dans les tonalités de blanc.

Lorsqu'une façade principale existante est ordonnancée (disposition régulière des percements avec fenêtres de même dimension alignées à égale distance en rez-de-chaussée et superposées aux étages), cette disposition doit être conservée : aucune modification des dimensions des baies n'est autorisée sur ces façades.

### COUVERTURES

- a) Les toitures principales des constructions sont à deux pentes minimum, inclinées à 37 % maximum.
- b) Les toitures terrasses et les toitures mono-pentes sont autorisées pour les extensions de constructions existantes.
- c) Les règles énoncées pour les constructions traditionnelles neuves ne s'appliquent pas aux constructions contemporaines dont les proportions et l'aspect sont radicalement différents. Les toitures dites plates ou en pentes faibles, et les effets de toiture sont autorisés s'ils correspondent :
  - soit à la recherche d'une expression architecturale particulière (exemples : couverture en toile tendue, couverture courbe en zinc, toiture zinc cintrée ou faiblement pentue ...)
  - soit à une approche environnementale (toiture végétalisée)
- d) Les couvertures des toitures en pente seront en matériau traditionnel de type tuile canal, romane, ou similaire, de couleur terre cuite naturelle. Toutefois, dans le cas de constructions avoisinantes couvertes d'autres types de matériaux ce mode de couverture devra être conservé. Les vérandas, pergolas et carports pourront être couverts avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé).
- e) Les annexes de moins de 20 mètres<sup>2</sup> ne font l'objet d'aucune réglementation d'aspect des couvertures.

### CLOTURES

La pose de clôtures peut être refusée en raison de problèmes de visibilité (notamment à l'angle de deux routes) et de dangerosité pour la circulation routière.

Un grand soin devra être apporté au traitement des clôtures, qui devront être composées avec simplicité et notamment avoir une géométrie et un aspect en harmonie avec la construction principale.

Les clôtures en matériaux précaires ou sujet à vieillissement rapide (tôle onduline, vieux matériaux de récupération...) sont proscrites ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...).

Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un mur plein uniquement, dont la hauteur sera limitée à 1,40 mètre,

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximum de 0.80 mètre surmonté d'un matériau ajouré à 30 %, portant la hauteur du tout à 1,60 mètre maximum,
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive rustique, d'une hauteur de 1,60 mètre maximum.

Les coffrets de branchement aux différents réseaux desservant le terrain et les boîtes aux lettres doivent obligatoirement être intégrés dans la clôture.

Les clôtures en limites séparatives auront une hauteur maximale n'excédant pas 2 mètres.

Les portails des constructions nouvelles doivent être implantés en retrait de 5 mètres des limites de l'emprise publique.

### **EQUIPEMENTS NECESSAIRES AUX ENERGIES RENOUVELABLES**

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

L'implantation d'équipement basé sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques tel que climatiseur et pompe à chaleur ne pourra être placé sur la façade donnant directement sur le domaine public ni être installés sur une ouverture, ni positionnés à moins de 5 mètres d'une limite séparative.

### **ANNEXES**

Les annexes de plus de 20 mètres<sup>2</sup> d'emprise au sol, doivent présenter le même aspect que le bâtiment principal.

### **ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules et usagers des constructions doit être assuré sur la parcelle recevant la construction et doit être en compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone 1AU, notamment les opérations d'aménagement devront comporter des aires de stationnement mutualisées entre les lots et les opérations.

Il respecte les « dispositions générales » du présent règlement au chapitre « stationnement ».

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble et/ou de lotissement, un « parking de midi » pourra être imposé en amorce de chaque lot.

### **ARTICLE 1AU 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

L'implantation des constructions devra respecter au mieux la végétation existante. La surface non bâtie devra faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres). Elle sera bien définie et traitée avec simplicité, en harmonie avec les lieux.

Les aires de stationnement extérieur de 4 emplacements ou plus, devront être arborées à raison d'au moins un arbre de moyenne ou haute tige pour 4 emplacements et devront être perméables pour tout ou partie.

L'unité foncière de chaque nouveau projet devra être aménagée en surfaces **non imperméabilisées** à raison de 10 % minimum ;

Les opérations groupées devront comporter la réalisation d'un espace paysagé et planté commun correspondant aux

prescriptions de l'orientation d'aménagement et de programmation. A ce sujet, les préconisations de la charte paysagère du Cubzaguais pourront être prises en compte afin de compléter ces prescriptions.

Les fonds de parcelle donnant sur une voie publique seront traités côté partie commune avec une bande paysagère de végétaux persistants d'une hauteur suffisante.

#### **ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Supprimé.

#### **ARTICLE 1AU 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les constructions devront prendre en compte les objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie,
- utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées,
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

#### **ARTICLE 1AU 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Toute construction ou installation nouvelle prévoira son raccordement au réseau de communication numérique.

## ZONE 1AU1

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel ou agricole, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation d'activités artisanales, commerciales, de bureaux et hôtelières.

Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme :

- sous forme d'opération d'ensemble, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement (pièce n°3 du PLU),
- en une ou plusieurs tranches selon les modalités de déblocage définies par le règlement (Cf. article 1AU2) et par le rapport de présentation.

L'urbanisation de ce secteur est admise dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction d'initiative publique ou privée.

### RAPPELS

Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU

- a) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions de l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.
- b) Les installations, aménagements et travaux désignés aux articles R421-9 à R421-13, R421-17 et R421-23 à R421-25 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable.
- c) Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L421-3 du Code de l'Urbanisme.

### ARTICLE 1AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage industriel, agricole, d'habitat, forestier et d'équipements collectifs.
- b) Les terrains de camping, de caravanning et de résidences mobiles (type mobil-homes et camping-car).
- c) Le stationnement isolé des caravanes, mobil-homes et camping-cars en dehors des hivernages.
- d) L'ouverture et l'exploitation de carrières et gravières.
- e) Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les dépôts de véhicules hors d'usage,
  - les dépôts de matériaux,

- les parcs d'attraction ouverts au public.

## **ARTICLE 1AUY 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

a) Opérations ne faisant pas l'objet d'une organisation d'ensemble :

Sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur, sont admises les constructions à usage :

- de constructions et installations liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- de clôture et de mur de soutènement.

**b) Opérations faisant l'objet d'une organisation d'ensemble**

Sont admises les constructions à condition que :

- les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité,
- les constructions soient réalisées dans le cadre d'opérations d'aménagement s'inscrivant dans le schéma d'organisation d'ensemble cohérent issu de l'orientation d'aménagement et de programmation (voir les « Orientations d'Aménagement et de programmation » et le « rapport de présentation » du Plan Local d'Urbanisme).
- les opérations portent sur une surface minimum de 5000 m<sup>2</sup> ou sur l'ensemble de la zone lorsque la surface restante est inférieure à 5000 m<sup>2</sup>.

Dans le secteur d'application de l'article L.151-41 5° du code de l'urbanisme, dans l'attente d'un projet d'aménagement d'ensemble, le seuil maximum de construction autorisé est porté à 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **ARTICLE 1AUY 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **ACCES**

#### **Définition**

L'accès correspond à la portion d'un terrain donnant directement sur la voie de desserte et permettant aux véhicules de pénétrer sur le terrain d'assiette de la construction. Sont ainsi considérés comme un accès :

- Les portes de garages, les portails de clôtures, les porches d'entrée.
- Les bandes d'accès ou les servitudes de passage desservant un terrain enclavé.

#### **Règle**

a) Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du

Code Civil.

b) Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (voie d'au moins 5,50 mètres de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 mètres, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 4 mètres) intégrant une aire de retournement en partie finale.

c) Le nombre des accès sur la voie est limité à un accès lorsque :

- le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie présentant le moins de gêne pour la circulation.
- Le terrain est situé à l'angle de deux voies, l'accès est impérativement situé dans la partie la plus éloignée de l'angle.

d) La conception des accès devra maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

## **VOIRIE**

### **Définition**

Sont considérées comme voie les voies publiques ou privées qui assurent la desserte automobile du terrain d'assiette du projet.

### **Règle**

Voies destinées à être ultérieurement incluses dans la voirie publique ou non :

- Largeur minimum de la chaussée : 5,50 mètres sauf dans les voiries en sens unique ce minimum est alors ramené à 4 mètres,
- Largeur minimum de la plate-forme : 9,50 mètres sauf dans les voiries en sens unique ce minimum est alors ramené à 9 mètres

Pour les opérations de plus de 2 lots, les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, ...) de faire aisément demi-tour.

Les voies devront accueillir l'éclairage public, le modèle de candélabre devra être conforme au modèle de la collectivité.

Toute nouvelle desserte sur voie publique peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à proximité d'un carrefour.

## **ARTICLE 1AUY 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

### **ASSAINISSEMENT**

#### **Eaux usées**

Les eaux usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

### **Eaux pluviales**

Les constructeurs doivent prévoir les aménagements nécessaires à l'absorption des eaux pluviales sur leur terrain sauf impossibilité technique. Il est formellement interdit de brancher les évacuations d'eaux pluviales sur les systèmes collectifs d'assainissement d'eaux usées.

### **ELECTRICITE- TELEPHONE-RADIODIFFUSION-TELEVISION**

La création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision ainsi que les nouveaux raccordements seront réalisés en souterrain ou, dans le cas d'impossibilités techniques, en câbles torsadés scellés le long des façades de la manière la moins apparente.

## **ARTICLE 1AU5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Supprimé.

## **ARTICLE 1AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **HORS AGGLOMERATION**

Toute construction ou installation, doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer :

- de 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A10 et de la RN 10, en application de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme ;
- de 10 mètres par rapport à l'axe de la RD115E2 pour les habitations, et de 8 mètres pour les autres constructions ;
- de 8 mètres par rapport à l'axe des autres voies existantes à modifier ou à créer.

### **EN AGGLOMERATION**

En dehors de ces cas, toute construction ou installation, doit respecter un recul minimum par rapport à l'alignement des voies existantes à modifier ou à créer de 5 mètres. Les portails doivent être implantés en retrait de 5 mètres.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- Lorsque la construction est édifée sur une unité foncière ne disposant pas d'une façade sur rue et desservie dans les conditions d'accès définies à l'article 3 « Accès ».
- Pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## **ARTICLE 1AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées sur l'une des limites.

Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être admises :

- Lorsque la construction est édifée sur une unité foncière ne disposant pas d'une façade sur rue et desservie dans les conditions d'accès définies à l'article 3 « Accès ».
- Pour les bâtiments et ouvrages liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

#### **ARTICLE 1AUY 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 1AUY 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 1AUY 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur, les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades...

La hauteur des constructions édifées dans les conditions ci-dessus ne doit pas excéder 9 mètres, et R+2, hauteur à l'égout.

#### **ARTICLE 1AUY 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

##### **FAÇADES**

L'aspect, les couleurs et les matériaux employés ne doivent pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

Les matériaux composant les façades doivent être obligatoirement recouverts d'un parement, enduit ou peinture.

Les nuances iront des teintes naturelles, gris ocré au sable jaune. En aucun cas, les teintes pourront être brillantes et dans les tonalités de blanc.

##### **COUVERTURES**

d) Les toitures principales des constructions sont à deux pentes minimum, inclinées à 37 % maximum.

e) Les toitures dites plates ou en pentes faibles, et les effets de toiture sont autorisés s'ils correspondent :

- soit à la recherche d'une expression architecturale particulière (exemples : couverture en toile tendue, couverture courbe en zinc, toiture zinc cintrée ou faiblement pentue...),

- soit à une approche environnementale (toiture végétalisée).

f) Les couvertures des toitures en pente seront en matériau traditionnel de type tuile canal, romane, ou similaire, de couleur terre cuite naturelle.

## **CLOTURES**

a) La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.

b) Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur d'une hauteur comprise entre 0,60 et 1 mètre surmonté d'un dispositif à claire voie, accompagné ou non d'une haie vive.
- soit d'un grillage de couleur foncée ou blanc, à larges mailles verticales, accompagné ou non d'une haie vive.

c) Les clôtures sur la limite d'emprise des voies publiques ne pourront pas comporter de murs maçonnés.

d) Sauf impératif technique s'y opposant, les coffrets de branchement aux différents réseaux desservant le terrain devront obligatoirement être intégrés dans la clôture.

e) Les clôtures de sécurité sont autorisées si la construction du bâtiment l'exige.

## **EQUIPEMENTS NECESSAIRES AUX ENERGIES RENOUVELABLES**

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

L'implantation d'équipement basé sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques tel que climatiseur et pompe à chaleur ne pourra être placé sur la façade donnant directement sur le domaine public ni être installés sur une ouverture, ni positionnés à moins de 5 mètres d'une limite séparative.

## **ANNEXES**

Les annexes de 20 mètres<sup>2</sup> d'emprise au sol, ou plus, doivent présenter le même aspect que le bâtiment principal.

### **ARTICLE 1AUY 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il respecte les « dispositions générales » du présent règlement au chapitre « stationnement ».

### **ARTICLE 1AUY 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. La surface non bâtie devra faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres). Elle sera bien définie et traitée avec simplicité, en harmonie avec les lieux.

Les aires de stationnement doivent être arborées à raison d'au moins un arbre de moyenne tige pour 4 emplacements.

Les fonds de parcelle donnant sur une voie publique seront traités côté partie commune avec une bande paysagère

de végétaux persistants d'une hauteur suffisante.

**ARTICLE 1AUY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Supprimé

## **ZONE 2AU**

### **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation d'habitat, d'équipement d'intérêt collectif, de commerces, de bureaux.

Toutefois, les voies publiques et les réseaux n'ayant pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à y implanter, cette ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU.

### **ARTICLE 2AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article 2AU2 est interdite.

### **ARTICLE 2AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone à l'occasion d'une procédure ultérieure de modification du PLU, seules sont admises, les constructions et installations liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone et qu'elles n'engendrent pas de nuisances sonores pour le voisinage.

### **ARTICLE 2AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Non-réglé.

### **ARTICLE 2AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

Non-réglé.

### **ARTICLE 2AU5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Supprimé.

### **ARTICLE 2AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum par rapport aux voies

existantes à modifier ou à créer :

- de **100 mètres** par rapport à l'axe de l'autoroute A10 et de la RN 10, en application de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme ;
- de **25 mètres** par rapport à l'axe de la RD 10, pour les habitations, et de 20 mètres pour les autres constructions ;
- de **15 mètres** par rapport à l'axe de la RD142<sup>E1</sup>, pour les habitations, et de 10 mètres pour les autres constructions ;
- de **10 mètres** par rapport à l'axe de la RD115, RD115<sup>E1</sup>, RD115<sup>E2</sup>, RD133, RD133<sup>E12</sup>, RD142<sup>E1</sup>, pour les habitations, et de 8 mètres pour les autres constructions.

Hors des cas précédents, toute construction ou installation doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer de **15 mètres** au moins de l'axe de toutes les autres voies publiques existantes, à modifier ou à créer, sauf lorsque l'alignement de la voie est défini, les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins dudit alignement.

L'implantation des constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure n'est pas réglementée lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

#### **ARTICLE 2AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions devront être implantées à 5 mètres minimum des limites séparatives, distance mesurée au nu du mur (hors balcon, loggias, débords de toit,...).

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété. Toutefois, pourront être implantés en limite séparative :

- dans le cadre d'un jumelage simultané, les bâtiments de même hauteur et structure,
- dans le cas d'un bâtiment adossé à un bâtiment existant situé dans la zone.

#### **ARTICLE 2AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non-réglementé.

#### **ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AU10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Non-réglémenté.

**ARTICLE 2AU 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT**

Non réglémenté.

**ARTICLE 2AU 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D’ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Non-réglémenté.

**ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL**

Supprimé.

**ARTICLE 2AU 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglémenté.

**ARTICLE 2AU 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D’INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglémenté.

## **ZONE 2AUY**

### **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

Cette zone recouvre des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation à vocation d'artisanat, de commerces, d'industrie, d'entrepôt et de bureaux.

Toutefois, les voies publiques et les réseaux n'ayant pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à y implanter, cette ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU.

### **ARTICLE 2AUY 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute occupation ou utilisation du sol non soumise à des conditions particulières conformément à l'article 2AUY2 est interdite.

### **ARTICLE 2AUY 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone à l'occasion d'une procédure ultérieure de modification du PLU, seules sont admises, les constructions et installations liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone et qu'elles n'engendrent pas de nuisances sonores pour le voisinage.

### **ARTICLE 2AUY 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AUY 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AUY5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Supprimé.

### **ARTICLE 2AUY 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction ou installation balcons non compris, doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer :

- de **100 mètres** par rapport à l'axe de l'autoroute A10 et de la RN 10, en application de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme ;
- de **25 mètres** par rapport à l'axe de la RD 10, pour les habitations, et de 20 mètres pour les autres constructions ;
- de **15 mètres** par rapport à l'axe de la RD142<sup>E1</sup>, pour les habitations, et de 10 mètres pour les autres constructions ;
- de **10 mètres** par rapport à l'axe de la RD115, RD115<sup>E1</sup>, RD115<sup>E2</sup>, RD133, RD133<sup>E12</sup>, RD142<sup>E1</sup>, pour les habitations, et de 8 mètres pour les autres constructions.

Dans les autres cas, toute construction ou installation doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer de **15 mètres** au moins de l'axe de toutes les autres voies publiques existantes, à modifier ou à créer, sauf lorsque l'alignement de la voie est défini, les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins dudit alignement.

L'implantation des constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure n'est pas réglementée lorsque cela est justifié par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

#### **ARTICLE 2AU7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions devront être implantées à 5 mètres minimum des limites séparatives, distance mesurée au nu du mur (hors balcon, loggias, débords de toit...).

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété. Toutefois, pourront être implantés en limite séparative :

- dans le cadre d'un jumelage simultané, les bâtiments de même hauteur et structure,
- dans le cas d'un bâtiment adossé à un bâtiment existant situé dans la zone.

#### **ARTICLE 2AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AU9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AU10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 2AU11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU Y 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU Y 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU Y 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Supprimé.

**ARTICLE 2AU Y 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU Y 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## **TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

## ZONE A

### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Cette zone comprend des terrains peu équipés supportant une activité agricole qu'il convient de protéger pour garantir l'avenir des exploitations agricoles, en raison de leur potentiel agronomique, biologique, ou économique.

Cette zone est en partie concernée par l'application de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme concernant l'autoroute A10 et la RN10.

### RAPPELS

#### Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU

- a) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions des articles R421-2 et R421-12 du Code de l'Urbanisme.
- b) Les installations, aménagements et travaux désignés aux articles R421-9 à R421-13, R421-17 et R421-23 à R421-25 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable.
- c) Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L421-3 du Code de l'Urbanisme.
- d) Éléments à préserver au titre de l'article L123-1-5, III, 2°: Leur démolition est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.
- e) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L311-1 à L311-5).
- f) Certains bâtiments agricoles peuvent faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

### ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisation du sol excepté celles prévues à l'article A 2.

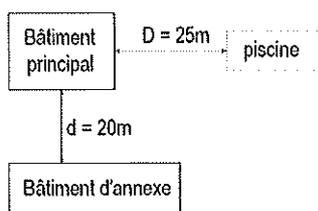
### ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après :

1. Les constructions et installations liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
2. Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole et viticole.
3. **Pour les constructions et installations identifiées au titre des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination** (article L151-11 2° du Code de l'Urbanisme), le changement de destination à vocation d'habitat, de bureau, et de commerce est autorisé dès lors que :
  - ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,

- le bâtiment soit desservi par le réseau d'eau potable et qu'une solution existe pour l'assainissement,
4. **L'extension de bâtiments d'habitation existants.** Cette extension est limitée à 20% de l'emprise au sol initiale telle qu'elle existe à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 50 mètres<sup>2</sup>, à la condition que le bâti existant ait une emprise au sol de 40 mètres<sup>2</sup> minimum et que l'emprise au sol totale après extension des bâtiments à usage d'habitation n'excède pas 250 mètres<sup>2</sup>.
  5. **Les annexes aux constructions à usage d'habitation.** Elles pourront être autorisées dans une limite de 3 annexes maximum et de 50 mètres<sup>2</sup> d'emprise au sol totale (hors piscine).

La distance maximale entre l'annexe et le bâtiment principal à usage d'habitation est défini par le schéma suivant :



6. L'entretien et la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article L123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme) sans changement de destination.
7. Les centres équestres.
8. Les maisons d'habitation nécessaires à l'activité agricole à condition qu'elles soient à proximité immédiate de l'exploitation.

Par ailleurs, en secteur de carrières, risque mouvement de terrain, toute occupation ou utilisation du sol énoncée ci-dessus sera soumise à l'avis des services compétents.

### ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### ACCES

##### Définition

L'accès correspond à la portion d'un terrain donnant directement sur la voie de desserte et permettant aux véhicules de pénétrer sur le terrain d'assiette de la construction. Sont ainsi considérés comme un accès :

- Les portes de garages, les portails de clôtures, les porches d'entrée.
- Les bandes d'accès ou les servitudes de passage desservant un terrain enclavé.

##### Conditions d'accès

- a) Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- b) Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (voie d'au moins 4 mètres de largeur ne comportant ni virage

de rayon inférieur à 11 mètres, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 4 mètres) intégrant une aire de retournement en partie finale.

- c) Le nombre des accès sur la voie est limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque :
- le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.
  - le terrain est situé à l'angle de deux voies, l'accès est impérativement situé dans la partie la plus éloignée de l'angle.
- d) La conception des accès devra maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.
- e) Les accès à la RN10 sont interdits.

## **VOIRIE**

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à proximité d'un carrefour.

## **ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

### **ASSAINISSEMENT**

#### **Eaux usées**

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation en vigueur.

#### **Eaux pluviales**

Leur rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

### **RESEAU ELECTRIQUE**

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

## ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé.

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

### Dispositions applicables le long de la RN10 et de l'autoroute A10, en application de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme

Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie, en dehors des parties agglomérées. Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Dans les cas ainsi énumérés, les constructions doivent être implantées à 35 mètres par rapport à l'axe de la voie sauf dans le cas d'extension d'une construction existante.

Toute construction ou installation balcon non compris, doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer :

- de 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 10, pour les habitations, et de 20 mètres pour les autres constructions ;
- de 15 mètres par rapport à l'axe de la RD142E1, pour les habitations, et de 10 mètres pour les autres constructions ;
- de 10 mètres par rapport à l'axe de la RD115, RD115E1, RD115E2, RD133, RD133E12, RD142E1, pour les habitations, et de 8 mètres pour les autres constructions.

**Dans les autres cas**, toute construction doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer de **15 mètres** pour toutes les constructions par rapport à l'axe des voies, sauf dans les cas suivants :

- lorsque l'alignement de la voie est défini, les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins dudit alignement.
- Lorsqu'il s'agit d'une extension d'une construction existante. Elle peut alors être réalisée sans tenir compte des prescriptions ci-dessus lorsque cela est justifié par des impératifs techniques ou architecturaux de la dite construction.
- Lorsque les constructions sont à usage d'équipement collectif d'infrastructure, lorsque cela est justifié par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

L'implantation des annexes d'emprise au sol inférieure à 20 mètres<sup>2</sup> est libre au regard des voies et emprises publiques.

## ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur une des limites séparatives latérales.

Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de **3 mètres**.

Cette disposition n'est pas exigée pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

L'implantation des annexes d'emprise au sol inférieure à 20 mètres<sup>2</sup>, ainsi que les piscines, est libre au regard des limites séparatives.

## ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non-contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des deux constructions, mesurée à l'égout des toitures depuis le sol naturel avant travaux, sans que ce retrait ne puisse être inférieur à **4 mètres**.

Toutefois :

- Cette règle ne s'applique pas aux annexes de moins de 20 mètres<sup>2</sup> d'emprise au sol et aux piscines ;
- Des dispositions différentes pourront être admises pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure quand leur fonctionnement l'impose.

## ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des annexes à l'habitation existante est limitée à 50 mètres<sup>2</sup> d'emprise au sol totale (hors piscine). Non réglementé dans les autres cas.

## ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur à l'égout est fixée à **8 mètres** soit **R+1** pour les bâtiments d'habitation, hauteur à l'égout, et à **10 mètres** pour les autres bâtiments (hors annexe), hauteur au faîtage.

Cette disposition n'est pas appliquée à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques (silos.).

Dans le cas d'extension d'un bâtiment à usage d'habitation, la hauteur de l'extension ne pourra excéder R+1 et ne pourra pas être supérieure à la hauteur du bâtiment existant.

La hauteur maximale à l'égout des annexes aux constructions à usage d'habitation est fixée à **3 mètres**.

## ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

### A/ CONSTRUCTION A USAGE D'HABITATION

#### FAÇADES DES CONSTRUCTIONS ET DES ANNEXES

L'aspect, les couleurs et les matériaux employés ne doivent pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

Les matériaux composant les façades des constructions principales, des extensions et des annexes doivent être obligatoirement recouverts d'un parement, enduit ou peinture.

Les nuances iront des teintes naturelles, gris ocré au sable jaune. En aucun cas, les teintes pourront être brillantes et dans les tonalités de blanc.

Lorsqu'une façade principale existante est ordonnancée (disposition régulière des percements avec fenêtres de même dimension alignées à égale distance en rez-de-chaussée et superposées aux étages), cette disposition doit être conservée : aucune modification des dimensions des baies n'est autorisée sur ces façades.

#### COUVERTURES

- a) Les toitures principales des constructions sont à deux pentes minimum, inclinées à 37 % maximum.
- b) Les toitures terrasses et les toitures mono-pentes sont autorisées pour les extensions de constructions existantes.
- c) Les règles énoncées pour les constructions traditionnelles neuves ne s'appliquent pas aux constructions contemporaines dont les proportions et l'aspect sont radicalement différents. Les toitures dites plates ou en pentes faibles, et les effets de toiture sont autorisés s'ils correspondent :
  - soit à la recherche d'une expression architecturale particulière (exemples : couverture en toile tendue, couverture courbe en zinc, toiture zinc cintrée ou faiblement pentue ...)
  - soit à une approche environnementale (toiture végétalisée)
- d) Les couvertures des toitures en pente seront en matériau traditionnel de type tuile canal, romane, ou similaire, de couleur terre cuite naturelle. Toutefois, dans le cas de constructions avoisinantes couvertes d'autres types de matériaux ce mode de couverture devra être conservé. Les vérandas, pergolas et carports pourront être couverts avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé).
- e) Les annexes de moins de 20 mètres<sup>2</sup> ne font l'objet d'aucune réglementation d'aspect des couvertures.

#### CLOTURES

La pose de clôtures peut être refusée en raison de problèmes de visibilité (notamment à l'angle de deux routes) et de dangerosité pour la circulation routière.

Un grand soin devra être apporté au traitement des clôtures, qui devront être composées avec simplicité et notamment avoir une géométrie et un aspect en harmonie avec la construction principale.

Les clôtures en matériaux précaires ou sujet à vieillissement rapide (tôle onduline, vieux matériaux de récupération...) sont proscrites ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...).

Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un mur plein uniquement, dont la hauteur sera limitée à 1,40 mètre,

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximum de 0.80 mètre surmonté d'un matériau ajouré à 30 %, portant la hauteur du tout à 1,60 mètre maximum,
- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive rustique, d'une hauteur de 1,60 mètre maximum.

Les coffrets de branchement aux différents réseaux desservant le terrain et les boîtes aux lettres doivent obligatoirement être intégrés dans la clôture.

Les clôtures en limites séparatives auront une hauteur maximale n'excédant pas 2 mètres.

A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

## **ANNEXES**

Les annexes de 20 mètres<sup>2</sup> d'emprise au sol, ou plus, doivent présenter le même aspect que le bâtiment principal.

## **B/ CONSTRUCTION A USAGE AGRICOLE OU FORESTIER**

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec l'harmonie des paysages environnants.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

L'emploi de papier goudronné est interdit. En aucun cas les surfaces extérieures pleines ne peuvent être brillantes.

L'emploi de teintes agressives et de blanc pur sur les surfaces extérieures est interdit. Les couleurs choisies devront être en harmonie avec l'existant.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils doivent être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture, alignement sur les ouvertures).

## **C / EQUIPEMENTS NECESSAIRES AUX ENERGIES RENOUVELABLES**

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

L'implantation d'équipement basé sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques tel que climatiseur et pompe à chaleur ne pourra être placé sur la façade donnant directement sur le domaine public ni être installés sur une ouverture, ni positionnés à moins de 5 mètres d'une limite séparative.

## **ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il respecte les « dispositions générales » du présent règlement au chapitre « stationnement ».

**ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Des rideaux de végétation, constitués d'une haie vive champêtre d'essences locales doivent être créés afin d'atténuer l'impact des installations agricoles.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

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

Supprimé.

**ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

## **TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES**

## **ZONE N**

### **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone qui englobe des terrains généralement non équipés, ou correspondant à des hameaux ou groupes de bâtis anciens, qui constituent :

- des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- des zones peu densément bâties insérées en milieu naturel ou au sein des espaces ruraux, qu'il convient de ne pas développer notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Cette zone accueille un secteur « NE » réservé à l'activité sportive du stade communal.

### **RAPPELS**

#### **Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU**

- a) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions des articles R421-2 et R421-12 du Code de l'Urbanisme.
- b) Les installations, aménagements et travaux désignés aux articles R421-9 à R421-13, R421-17 et R421-23 à R421-25 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable.
- c) Les démolitions sont soumises à autorisation, conformément aux articles L421-3 du Code de l'Urbanisme.
- d) Éléments à préserver au titre de l'article L123-1-5, III, 2° : leur démolition est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.
- e) Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L311-1 à L311-5).

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

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol excepté celles prévues à l'article N 2.

### **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS**

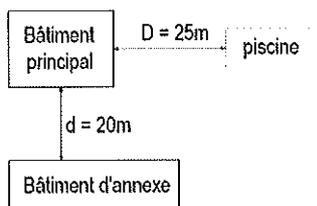
Sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol ci-après :

1. Les constructions et installations d'infrastructure et de superstructure liées et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs.
2. Les locaux liées et nécessaires à l'exploitation forestière.
3. Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés dans la zone (exemple : retenue collinaire), et sous réserve de la prise en compte

des contraintes hydrauliques.

4. L'entretien et la restauration d'éléments de paysage ou de patrimoine repérés au plan de zonage (comme élément à préserver au titre de l'article L123-1-5, III, 2° du Code de l'Urbanisme) sans changement de destination.
5. **Pour les constructions et installations identifiées au titre des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination** (article L151-11 2° du Code de l'Urbanisme), le changement de destination à vocation d'habitat, de bureau, de commerce et d'hébergement hôtelier est autorisé dès lors que :
  - ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
  - le bâtiment soit desservi par le réseau d'eau potable et qu'une solution existe pour l'assainissement.
6. **L'extension de bâtiments d'habitation existants.** Cette extension est limitée à 20% de l'emprise au sol initiale telle qu'elle existe à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 50 mètres<sup>2</sup>, à la condition que le bâti existant ait une emprise au sol de 40 mètres<sup>2</sup> minimum et que l'emprise au sol totale après extension des bâtiments à usage d'habitation n'excède pas 250 mètres<sup>2</sup>.
7. **Les annexes aux constructions à usage d'habitation.** Elles pourront être autorisées dans une limite de 3 annexes maximum et de 50 mètres<sup>2</sup> d'emprise au sol totale (hors piscine).

La distance maximale entre l'annexe et le bâtiment principal à usage d'habitation est défini par le schéma suivant :



8. La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

En secteur NE, sont seulement autorisés :

- Les constructions et installations d'infrastructure et de superstructure nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs.
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés dans la zone (exemple : retenue collinaire), et sous réserve de la prise en compte des contraintes hydrauliques.

### ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### ACCES

##### Définition

L'accès correspond à la portion d'un terrain donnant directement sur la voie de desserte et permettant aux véhicules de pénétrer sur le terrain d'assiette de la construction. Sont ainsi considérés comme un accès :

- Les portes de garages, les portails de clôtures, les porches d'entrée.
- Les bandes d'accès ou les servitudes de passage desservant un terrain enclavé.

### **Conditions d'accès**

- a) Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- a) Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (voie d'au moins 4 mètres de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 mètres, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 4 mètres) intégrant une aire de retournement en partie finale.
- b) Le nombre des accès sur la voie est limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque :
- le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.
  - Le terrain est situé à l'angle de deux voies, l'accès est impérativement situé dans la partie la plus éloignée de l'angle.
- c) La conception des accès devra maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

### **VOIRIE**

Les voies publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à proximité d'un carrefour.

### **ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

#### **ASSAINISSEMENT**

##### **Eaux usées**

Les eaux usées de toute nature doivent être évacuées par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement situé au droit du terrain d'assiette, en respectant ses caractéristiques et dans des conditions conformes à la réglementation d'hygiène en vigueur.

A défaut de pouvoir être évacuées au réseau public d'assainissement, les eaux usées de toute nature doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement individuel conformes à la réglementation en vigueur.

## Eaux pluviales

Leur rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur.

## RESEAU ELECTRIQUE

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette. Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

### ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Supprimé.

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

Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie, en dehors des parties agglomérées. Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Dans les cas ainsi énumérés, les constructions doivent être implantées à 35 mètres par rapport à l'axe de la voie sauf dans le cas d'extension d'une construction existante.

Toute construction ou installation balcon non compris, doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer :

- de **25 mètres** par rapport à l'axe de la RD 10, pour les habitations, et de 20 mètres pour les autres constructions ;
- de **15 mètres** par rapport à l'axe de la RD142<sup>E1</sup>, pour les habitations, et de 10 mètres pour les autres constructions ;
- de **10 mètres** par rapport à l'axe de la RD115, RD115<sup>E1</sup>, RD115<sup>E2</sup>, RD133, RD133<sup>E12</sup>, RD142<sup>E1</sup>, pour les habitations, et de 8 mètres pour les autres constructions.

**Pour les autres cas**, toute construction doit respecter un recul minimum par rapport aux voies existantes à modifier ou à créer de **15 mètres** pour toutes les constructions par rapport à l'axe des voies, sauf dans les cas suivants :

- lorsque l'alignement de la voie est défini, les constructions doivent être implantées à 10 mètres au moins dudit alignement.
- lorsqu'il s'agit d'une extension d'une construction existante. Elle peut alors être réalisée sans tenir compte des prescriptions ci-dessus lorsque cela est justifié par des impératifs techniques ou architecturaux de la dite construction.

- lorsque les constructions sont à usage d'équipement collectif d'infrastructure, lorsque cela est justifié par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

L'implantation des annexes d'emprise au sol inférieure à 20 mètres<sup>2</sup> est libre au regard des voies et emprises publiques.

#### **ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions peuvent s'implanter sur une des limites séparatives latérales.

Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de **3 mètres**.

Cette disposition n'est pas exigée pour les aménagements et reconstructions de bâtiments existants ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

L'implantation des annexes d'emprise au sol inférieure à 20 mètres<sup>2</sup>, ainsi que les piscines, est libre au regard des limites séparatives.

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

Deux constructions non-contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des deux constructions, mesurée à l'égout des toitures depuis le sol naturel avant travaux, sans que ce retrait ne puisse être inférieur à **4 mètres**.

Toutefois :

- Cette règle ne s'applique pas aux annexes de moins de 20 mètres<sup>2</sup> d'emprise au sol et aux piscines ;
- Des dispositions différentes pourront être admises pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure quand leur fonctionnement l'impose.

#### **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des annexes à l'habitation existante est limitée à 50 mètres<sup>2</sup> d'emprise au sol totale (hors piscine). Ailleurs, non réglementé.

#### **ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale au faitage des constructions est fixée à 8 mètres et R+1.

Dans le cas d'extension d'un bâtiment à usage d'habitation, la hauteur de l'extension ne pourra excéder R+1 et ne pourra pas être supérieure à la hauteur du bâtiment existant.

La hauteur maximale à l'égout des annexes aux constructions à usage d'habitation est fixée à **3 mètres**.

#### **ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

##### **A/ CONTRUCTION A USAGE D'HABITATION**

## **FAÇADES DES CONSTRUCTIONS ET DES ANNEXES**

L'aspect, les couleurs et les matériaux employés ne doivent pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

Les matériaux composant les façades des constructions principales, des extensions et des annexes doivent être obligatoirement recouverts d'un parement, enduit ou peinture.

Les nuances iront des teintes naturelles, gris ocre au sable jaune. En aucun cas, les teintes pourront être brillantes et dans les tonalités de blanc.

Lorsqu'une façade principale existante est ordonnancée (disposition régulière des percements avec fenêtres de même dimension alignées à égale distance en rez-de-chaussée et superposées aux étages), cette disposition doit être conservée : aucune modification des dimensions des baies n'est autorisée sur ces façades.

## **COUVERTURES**

- a) Les toitures principales des constructions sont à deux pentes minimum, inclinées à 37 % maximum.
- b) Les toitures terrasses et les toitures mono-pentes sont autorisées pour les extensions de constructions existantes.
- c) Les règles énoncées pour les constructions traditionnelles neuves ne s'appliquent pas aux constructions contemporaines dont les proportions et l'aspect sont radicalement différents. Les toitures dites plates ou en pentes faibles, et les effets de toiture sont autorisés s'ils correspondent :
  - soit à la recherche d'une expression architecturale particulière (exemples : couverture en toile tendue, couverture courbe en zinc, toiture zinc cintrée ou faiblement pentue ...)
  - soit à une approche environnementale (toiture végétalisée)
- d) Les couvertures des toitures en pente seront en matériau traditionnel de type tuile canal, romane, ou similaire, de couleur terre cuite naturelle. Toutefois, dans le cas de constructions avoisinantes couvertes d'autres types de matériaux ce mode de couvrement devra être conservé. Les vérandas, pergolas et carports pourront être couverts avec un matériau transparent (verre ou autre matériau non ondulé).
- e) Les annexes de moins de 20 mètres<sup>2</sup> ne font l'objet d'aucune réglementation d'aspect des couvertures.

## **CLOTURES**

La pose de clôtures peut être refusée en raison de problèmes de visibilité (notamment à l'angle de deux routes) et de dangerosité pour la circulation routière.

Un grand soin devra être apporté au traitement des clôtures, qui devront être composées avec simplicité et notamment avoir une géométrie et un aspect en harmonie avec la construction principale.

Les clôtures en matériaux précaires ou sujet à vieillissement rapide (tôle onduline, vieux matériaux de récupération...) sont proscrites ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire, etc...).

Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un mur plein uniquement, dont la hauteur sera limitée à 1,40 mètre,
- soit d'un mur plein d'une hauteur maximum de 0,80 mètre surmonté d'un matériau ajouré à 30 %, portant la hauteur du tout à 1,60 mètre maximum,

- soit d'un grillage doublé ou non d'une haie vive rustique, d'une hauteur de 1,60 mètre maximum.

Les coffrets de branchement aux différents réseaux desservant le terrain et les boîtes aux lettres doivent obligatoirement être intégrés dans la clôture.

Les clôtures en limites séparatives auront une hauteur maximale n'excédant pas 2 mètres.

A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures.

## **ANNEXES**

Les annexes de 20 mètres<sup>2</sup> d'emprise au sol, ou plus, doivent présenter le même aspect que le bâtiment principal.

## **B/ CONSTRUCTION A USAGE FORESTIER**

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec l'harmonie des paysages environnants.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

L'emploi de papier goudronné est interdit. En aucun cas les surfaces extérieures pleines ne peuvent être brillantes.

L'emploi de teintes agressives et de blanc pur sur les surfaces extérieures est interdit. Les couleurs choisies devront être en harmonie avec l'existant.

Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils doivent être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture, alignement sur les ouvertures).

## **C / EQUIPEMENTS NECESSAIRES AUX ENERGIES RENOUVELABLES**

La réalisation de construction mettant en œuvre des objectifs de Haute Qualité Environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

L'implantation d'équipement basé sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques tel que climatiseur et pompe à chaleur ne pourra être placé sur la façade donnant directement sur le domaine public ni être installés sur une ouverture, ni positionnés à moins de 5 mètres d'une limite séparative.

## **ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il respecte les « dispositions générales » du présent règlement au chapitre « stationnement ».

## **ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Des rideaux de végétation d'essences locales doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou des installations qui ne sont pas à vocation d'habitation.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

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

Supprimé.

#### **ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

**Abords** : Parties de terrain libres de toute construction résultant d'une implantation de la construction en retrait de l'alignement.

**Accès** : Correspond à l'espace de la parcelle donnant sur la voie publique ou privée carrossable.

**Acrotère** : Élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, pour constituer les rebords ou les garde-corps, pleins ou à claire-voie.

**Affouillement** : Action de creuser le sol. L'extraction de terre doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa profondeur excède 2 m. Au contraire l'exhaussement est une élévation volontaire du sol. Tous deux sont soumis à autorisation si leur superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et leur hauteur ou profondeur excède 2 m.

**Alignement** : Limite séparative entre le terrain d'assiette du projet (généralement domaine privé) et le domaine public (voie ou emprise publiques). Il peut correspondre à l'alignement existant ou projeté (en cas d'emplacement réservé, de plan d'alignement ou de Zone d'Aménagement Concerté).

**Annexe** : Une annexe est une construction de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, à laquelle elle apporte un complément fonctionnel. Elle peut être non contiguë à la construction principale mais doit alors être implantée selon un éloignement restreint afin de marquer un lien d'usage. Elle peut aussi être accolée à la construction principale mais sans disposer d'accès direct avec elle ou seulement reliée par un élément non constitutif de surface de plancher tel qu'un auvent ou un porche.

**Arbres de haute tige** : Les arbres de haute tige sont des arbres dont le tronc mesure à la plantation au moins 1,80 mètre de haut et 15/20 centimètres de circonférence à 1 mètre du sol.

**Architecture Contemporaine** : Architecture ne reprenant pas des techniques ou des formes traditionnelles ou régionales. La création architecturale contemporaine découle d'un travail de conception complexe tout en étant adaptée à chaque projet et chaque site. Elle prend en compte les continuelles avancées techniques ainsi que les données nouvelles portant sur les économies d'énergie, les énergies renouvelables, l'organisation du chantier sans oublier, l'évolution des sensibilités et de l'art de vivre. Elle constitue ainsi un accélérateur de la transition écologique et l'un des moyens de lutter contre la banalisation des paysages urbains. On l'oppose traditionnellement à l'habitat dit « néo-régionaliste » et à l'habitat pavillonnaire qui correspond davantage à un habitat standardisé.

**Architectures typiques d'autres régions** : Cette expression se réfère à des styles architecturaux typiques des régions françaises comme le chalet vosgien, l'airial landais, la maison bretonne en chaume et granit... qui recourent à des matériaux, présentent des formes et des couleurs très caractéristiques sans rapport avec l'environnement local charentais.

**Baie** : Toute ouverture pratiquée dans un mur ou une charpente qui par sa surface et sa position, a pour objet principal de faire pénétrer la lumière et de permettre la vue. Ne sont pas considérées comme des baies, les ouvertures de très faibles dimensions, jours de souffrance, vasistas.

**Bâtiment** : Un bâtiment est une construction couverte et close.

**Bardage** : Revêtement d'un mur extérieur mis en place par fixation mécanique avec généralement un isolant thermique intermédiaire avec la maçonnerie.

**Camping (HLL, camping car, caravanes)** : Établissement public ou privé mettant des terrains à la disposition des campeurs ou propriétaires de caravanes, dans des conditions administratives qui lui sont propres. A distinguer des terrains de stationnement des caravanes habitées ou non.

**Carrière / gravière** : Lieu d'extraction de matériaux de construction (granulats, pierre, roche, sable). L'ouverture d'une carrière est soumise à autorisation préalable.

**Châssis de toit** : cadre rectangulaire vitré en bois ou métallique d'une seule pièce, mobile, ou parfois fixe, percé sur un toit. Il s'ouvre par rotation (châssis oscillant) et/ou projection panoramique.

**Changement d'affectation** : Un changement d'affectation va porter sur une partie d'un bâtiment dont la destination principale n'est pas modifiée. Ex : le garage d'une maison individuelle transformé en chambre à coucher ou les combles aménagés dans un grenier.

**Changement de destination** : Un changement de destination est constitué lorsque l'ensemble ou une partie importante du bâtiment change de destination définie par rapport aux différentes catégories énumérées aux articles R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme.

**Chaussée** : partie (s) de la route normalement utilisée (s) pour la circulation des véhicules. Article R110-2 du code de la route.

**Chemins ruraux** : Les chemins ruraux appartiennent au domaine privé de la commune. Ils sont affectés à la circulation publique et soumis aux dispositions du chapitre Ier du titre II du livre Ier du code rural et de la pêche maritime. Article L. 161-1 du code de la route.

**Clôture** : Ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés). Néanmoins, la clôture peut parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace d'habitation - espace d'activité - espace cultivé, etc. La clôture comprend les piliers et les portails.

**Construction** : Tous travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre) qui entrent dans le champ d'application des autorisations d'occupation du sol. A noter, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures ne sont pas des constructions.

**Construction enterrée** : Toute construction ne dépassant pas, en tout point, le niveau du terrain naturel. Pour les piscines, ne sont pas pris en compte les margelles, les plages, les dispositifs de sécurité, de filtration et d'entretien, et les couvertures hivernales temporaires ou définitives.

**Construction existante** : Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut donc être considérée comme une construction existante et seule une construction autorisée est considérée existante.

**Construction mitoyenne** : Construction dont les murs sont contigus ou communs entre deux unités foncières.

**Construction principale** : Peut constituer une construction principale toute construction qui présente une surface de plancher supérieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>.

**Continuité visuelle du bâti** : Il s'agit de conserver un front urbain ou un front de rue marqué par la régularité d'implantation des constructions. La continuité peut être assurée soit par des bâtiments, soit par des clôtures.

**Couleur incongrue** : Il s'agit d'une couleur qui n'est pas adaptée au contexte, ne correspond pas à son environnement et qui est sans aucun rapport avec les couleurs existantes.

**Courtoisie solaire** : Cette notion consiste à protéger le voisinage de troubles du fait de la perte d'ensoleillement. Elle implique de correctement appréhender les impacts des constructions en termes d'ombres portées...

**Eaux pluviales** : Les eaux pluviales proviennent des précipitations atmosphériques. On considère comme eaux pluviales les eaux de ruissellement et d'arrosage provenant des toitures, terrasses, jardins, cours et voiries.

**Eaux usées** : Les eaux usées proviennent des utilisations domestiques (lessive, toilettes, vaisselles, etc.) ou non domestiques (eau de processus industriel par exemple). L'assainissement de la ville est de type séparatif.

**Egout de toiture** : Limite ou ligne basse d'un pan de couverture vers laquelle ruissellent les eaux de pluie pour s'égoutter dans une gouttière ou un chéneau.

**Emprise au sol** : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

**Emprises publiques** : Tout espace extérieur ouvert au public qui ne peut être qualifié de voies publiques : places et placettes, cours d'eau domaniaux, canaux, jardins publics,...

**Enduit** : Mélange pâteux ou mortier avec lequel on recouvre une paroi de maçonnerie brute, en général pour lui donner une surface uniforme et plane, et éventuellement d'autres caractéristiques ; à l'extérieur pour la protéger des intempéries et souvent constituer un parement uniforme à caractère décoratif.

**Energies renouvelables** : (EnR en abrégé) sont des formes d'énergies dont la consommation ne diminue pas la ressource à l'échelle humaine (une énergie renouvelable est une énergie se renouvelant assez rapidement pour être considérée comme inépuisable à l'échelle de temps humaine). Les énergies renouvelables sont issues de phénomènes naturels réguliers ou constants provoqués par les astres, principalement le Soleil (rayonnement), mais aussi la Lune (marée) et la Terre (énergie géothermique).

**Équipements techniques** : Éléments d'une construction qui revêtent un caractère technique. Il peut s'agir notamment de transformateurs EDF, de machineries d'ascenseurs, de centrales de climatisation, de chaufferies...

**Espaces libres** : C'est la surface restante de la parcelle, c'est-à-dire la surface non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement, de stockage ainsi que les voies et les accès.

**Espaces verts** : Ils correspondent à des espaces à dominante végétale, indépendamment de la nature des végétaux qui les recouvrent. Leur vocation est urbaine et souvent multi-usages (paysage, biodiversité, gestion des eaux pluviales, déplacements doux...). Ils intègrent les surfaces non imperméabilisées.

**Exhaussement** : Élévation du niveau du sol naturel par remblai. (voir affouillement).

**Extension** : C'est un ajout à une construction existante. Une extension est un aménagement attenant au bâtiment principal et présentant des dimensions inférieures à ce dernier. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. Elle communique ainsi avec la construction existante, à la différence d'une annexe.

**Façade** : Face verticale en élévation d'un bâtiment. Pour régler l'implantation des constructions, le règlement peut se référer à la notion « au nu du mur de façade », c'est-à-dire qu'il ne prend pas en compte les éléments d'architecture en façade (ornements, auvents...).

**Faîtage** : Ligne horizontale de partage des eaux pluviales sur la toiture.

**Gabarit** : Enveloppe extérieure d'un volume (longueur, largeur et hauteur). Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction.

**Habitation légère de loisirs (HLL)** : Elle correspond à des constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir (y compris yourte, roulotte sans moyen de déplacement, cabane).

**Hauteur** : Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande (sauf dérogation). Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

La hauteur totale ou absolue d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique.

La hauteur à l'égout du toit quant à elle, correspond à la différence entre le point le plus bas de la construction et la limite ou ligne basse du pan de couverture ou au bas de l'acrotère en cas de toiture terrasse. Ce point de référence revient à définir une hauteur de façade.

**Impasse** : Voie n'offrant pas d'issue aux véhicules automobiles.

**Limites séparatives** : Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus.

On peut distinguer :

- les limites latérales situées entre deux propriétés,
- les limites de fond de parcelle qui se situent généralement à l'opposé des limites de l'espace public.

**Local accessoire** : Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce...

De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

**Logement de fonction** : Logement destiné aux personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer le bon fonctionnement des installations. Le logement de fonction appartient à la même destination ou sous-destination que la construction principale.

**Logement social** : Désigne un logement ayant bénéficié, pour sa construction ou son acquisition-amélioration, d'un agrément ou d'un financement aidé de l'Etat (notamment Prêt locatif social /PLS, Prêt locatif à usage social / PLUS, Prêt locatif aidé d'intégration / PLAI).

**Lotissement / opération groupée** : Ensemble de lots provenant de la division d'un terrain en vue d'y recevoir des constructions qui sont vendues ensemble ou plus généralement séparément après que le lotisseur ait réalisé des voies d'accès, des espaces collectifs, des travaux de viabilité et les raccordements aux réseaux de fourniture en eau, en électricité, aux réseaux d'égouts et aux réseaux de télécommunication.

**Matériaux drainants/revêtements perméables** : Matériaux permettant l'absorption et/ou l'évacuation des eaux

**Modénature** : Traitement ornemental de certains éléments structurels d'un édifice pour en exprimer la plastique. La modénature est obtenue par un travail en creux ou en relief, continu (moultures) ou répétitif (modillons, bossages, caissons, etc.).

**Niveau** : Étages constituant un ensemble construit, y compris le rez-de-chaussée. Par exemple : 2 niveaux = R + 1 étage. Un niveau est en principe compté pour 3 mètres.

**Opération d'aménagement d'ensemble** : Opération qui tend à organiser dans son ensemble un secteur urbain dont l'importance nécessite la création de nouveaux équipements publics pour satisfaire les besoins des constructions nouvelles attendues dans le périmètre déterminé.

**Parcelle adjacente** : Il s'agit d'une parcelle immédiatement voisine, limitrophe ou attenante.

**Performances énergétiques** : La performance énergétique d'un bâtiment est la quantité d'énergie que consomme annuellement le bâtiment eu égard à la qualité de la construction, de ses équipements énergétiques et de son mode de fonctionnement. La notion de performance énergétique vise le confort thermique avec une exploitation annuelle optimisée des énergies consommées. L'intégration des énergies renouvelables (le solaire thermique et photovoltaïque, la pompe à chaleur, le puits canadien) octroie une performance énergétique meilleure, tout comme les générateurs et chaudières à haut rendement et les émetteurs de chauffage basse température comme le plancher chauffant, ainsi que les dispositifs de régulation et programmation.

**Réhabilitation** : Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité d'un logement ou d'un bâtiment avec les normes en vigueur.

La réhabilitation peut comporter un changement de destination de l'ouvrage. C'est une intervention soucieuse de préserver le caractère historique du bâti tout en y installant des éléments de confort contemporain.

**Rénovation** : Cela consiste à faire du neuf à partir du vieux et peut conduire à tout détruire pour autant que le besoin s'en fasse sentir.

**Résidence mobile de loisir (RML)** : Il s'agit de véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière, à un usage de loisir. Ces habitacles conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction.

**Restauration** : Il s'agit de la remise en état du bâti dans son état ancien, ou tout au moins suffisamment historique, en respectant les logiques de construction.

**Retrait** : Le retrait est la distance séparant la construction d'une limite séparative (latérale ou de fond de parcelle) ou de l'alignement. Il se mesure horizontalement à la limite du mur de façade.

**Rez-de-Chaussée** : Étage d'un bâtiment dont le plancher est le plus proche du niveau du sol extérieur.

**Ruine** : Selon la jurisprudence, une construction qui ne comporte qu'un seul mur et des fondations est considérée comme une ruine ou encore dès lors qu'un cinquième des murs du bâtiment sur lequel porte le projet et la moitié de sa toiture sont détruits, le bâtiment présente le caractère d'une ruine... La reconstruction d'un bâtiment en ruine s'apparente à une construction nouvelle.

**Servitudes** : En dehors des servitudes d'urbanisme qui se concrétisent sous forme de règles particulières, imposées unilatéralement par le PLU, dans un but de composition urbaine, il existe :

▮ d'une part les servitudes de droit privé entre propriétés,

▮ d'autre part, les servitudes d'utilité publique, qui sont des limitations administratives au droit de propriété créées au cas par cas pour la protection d'ouvrages publics (exemple : protection des conduites enterrées) le bon fonctionnement des services particuliers (exemple : abords de cimetière).

Le PLU les reprend dans un but d'information et de classification. Chaque type de servitude d'utilité publique dépend d'un régime administratif particulier, et chaque application est décidée au cas par cas.

**Sol ou terrain naturel** : Sol existant avant tout remaniement (remblai ou déblai).

**Surfaces non imperméabilisées** : Elles appartiennent aux espaces dits « éco-aménageables ». Elles se définissent par opposition aux surfaces imperméables comme le bitume, le béton, certains pavages. Elles peuvent permettre de faciliter le traitement des eaux pluviales ou être plantées et ainsi participer à la préservation de la biodiversité ou des continuités écologiques...

**Terrain ou unité foncière** : Ensemble de propriétés contiguës appartenant au même propriétaire.

**Terrain d'assiette** : Le terrain d'assiette est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales. Il est délimité par les emprises publiques, les voies et les autres unités foncières contiguës.

**Toiture terrasse** : Élément horizontal situé à la partie supérieure d'un bâtiment, elle remplace les toitures à pans. Elle peut être végétalisée.

**Unité foncière** : Ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

**Voie / Voirie de circulation** : Subdivision de la chaussée ayant une largeur suffisante pour permettre la circulation d'une file de véhicules. Article R110-2 du code de la route. Les dispositions réglementaires s'appliquent à l'ensemble des voies, quel que soit leur statut (public ou privé), ou leur affectation (voie piétonne, cycliste, route...).

**Voie publique** : La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. S'entend aussi d'une voie privée ou publique dont l'usage n'est pas réservé aux seuls habitants et visiteurs.

