



MORMANT

Commune du Département
de Seine et Marne

P.L.U

Plan Local d'Urbanisme

PRESCRIPTIONS RÉGLEMENTAIRES

MODIFICATION N°1

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
I. Les règles d'urbanisme	3
II. Les définitions et modalités d'application	3
DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U	6
ZONE UA.....	6
ZONE UB.....	20
ZONE UC.....	33
ZONE UN	44
ZONE UX.....	48
DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES - ZONES AU ET 2AU	56
ZONE 1AUA	56
ZONE 1AUB.....	68
ZONE 2AU.....	77
DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES - ZONE A.....	79
ZONE A	79
ZONE AZH	86
DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES - ZONES N.....	88
ZONE N.....	88
ZONE NZH	90
ANNEXES	92

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

I. LES RÈGLES D'URBANISME

Constituent le règlement du Plan Local d'Urbanisme :

1. Le présent document « prescriptions réglementaires »,
2. Les documents graphiques du règlement délimitant les zones et les secteurs.

Le P.L.U. couvre le territoire communal.

II. LES DÉFINITIONS ET MODALITÉS D'APPLICATION

S'entendent comme indiqué ci-après, sauf disposition contraire explicite dans les prescriptions réglementaires de zone :

- Sont dénommées « aménagements », les installations affectant l'utilisation du sol au sens du code de l'urbanisme
- Est dénommée « **accès** », la partie de terrain possédant les caractéristiques d'une voie mais ne desservant qu'une seule unité foncière (pouvant comprendre plusieurs logements). Il est situé à la limite de la voie.
- Est dénommé « **voie ouverte au public** », l'espace ouvert à la circulation publique desservant plus d'une unité foncière, 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 trottoirs ou fossés et talus la bordant. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (public ou privé).
- Est dénommé « emprise publique », un espace public ouvert à la circulation publique et qui n'est pas une voie (aire de stationnement, liaison piétonne, etc.). Elle ne comprend pas les propriétés publiques non ouvertes à la libre fréquentation (école, mairie, stades, cimetière, voie ferrée etc.).
- L'implantation des constructions par rapport aux espaces publics non ouvert à la libre fréquentation (école, mairie, stades, cimetière, voie ferrée etc.) doivent respecter les règles de l'article 7.
- Est dénommé « espace commun » un espace privé de desserte, d'une ou plusieurs propriétés, ne présentant pas les caractéristiques de voie telles que définies ci-dessus.



DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- La hauteur est mesurée :
 - depuis la partie de construction considérée (faîtage, égout de toit, mat, clôture, ...), hors élément ponctuel (cheminées, lucarnes, pilastres...),
 - au point le plus bas du sol naturel, à l'aplomb de ce point.
- Les extensions des constructions existantes en zone agricole A sont celles qui n'excèdent pas au choix :
 - soit 40 m² de surface de plancher,
 - soit 30% de la surface de plancher pré-existante.
- Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée sur la même unité foncière que la construction principale selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Il peut s'agir de garages, d'abris de jardin, de piscines, de buchers, de serres, chaufferie, cellier, abri à vélo, local poubelle.
- Les espaces non imperméabilisés sont ceux qui restent en terre à découvert, éventuellement végétalisés ou plantés. Ne sont pas admis dans ces espaces
 - les matériaux imperméables, même posés de manière éparse
 - les matériaux drainants
 - les stabilisations du sol
 - Les revêtements ajourés du type lattes de bois, dalles **over green**,
- Les travaux, changement de destination, extension ou aménagement qui sont sans effet sur une règle, ou qui améliore le respect de la règle, sont autorisés, même si la construction ou l'aménagement existant ne respecte pas ladite règle.
- Les extensions s'estiment cumulativement depuis la date d'approbation ou de révision non allégée du plan local d'urbanisme.
- Pour l'application des articles 6 et 8 des prescriptions réglementaires, l'implantation se considère à la partie externe du mur à l'exclusion des modénatures, porches, marquises, égouts du toit ou autres débordements mineurs non accessibles et sans liaison avec le sol.



DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- Pour l'application des articles 6, 7, 8 et 9 des prescriptions réglementaires, les parties enterrées ne sont pas prises en compte, sauf dispositions explicites dans le corps de règle.
- Pour les calculs par tranche, on arrondit au chiffre entier supérieur.
- La distance par rapport aux ouvertures, se compte perpendiculairement et horizontalement entre tout point de l'ouverture concernée et la limite ou la construction considérée.
- Sont considérés comme « existants », les constructions, aménagements, voies, passages, plantations... existants de fait ou ayant fait l'objet d'une autorisation valide à la date d'approbation de la présente révision.



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

ZONE UA

En application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme dans sa rédaction antérieure au 1 janvier 2016, il est précisé que dans le cas de lotissement ou de permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance les règles édictées par le présent P.L.U. sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

UA1 – OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations du sol produisant des nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement, déclaration.

Le changement de destination des commerces.

Les constructions et occupations suivantes :

- industrie,
- entrepôts,
- agricole,
- forestière,

Les aménagements suivants, et les constructions qui y sont liées le cas échéant:

- terrains de camping,
- parcs résidentiels de loisirs,
- aires de sports ou loisirs, motorisés,
- installation de caravanes quelle qu'en soit la durée,
- dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes

UA2 – OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les opérations d'habitations de plus de 800 m² de surfaces de plancher ne sont autorisées que si elles intègrent au moins 25% de logements locatifs aidés.

Les constructions et aménagements d'occupation du sol existants mais non autorisés à l'article UA1 à condition qu'ils se limitent à des travaux sur l'existant, des extensions ou des annexes.



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

UA3 – VOIES ET ACCÈS

IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLE POUR

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif liés aux réseaux.
- Les travaux et les extensions d'une construction existante.
- Les annexes.

DESSERTE DES CONSTRUCTIONS

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès direct à une voie dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions et aménagements. L'accès doit avoir une largeur minimale de 4 mètres. Il ne doit pas être revêtu de gravillons sur 5 m depuis la limite de la voie.

Les rampes d'accès aux sous-sols ont une pente inférieure à 5 % dans les cinq premiers mètres comptés à partir de l'alignement.

ACCESSIBILITÉ POUR LE RAMASSAGE DES ORDURES MÉNAGÈRES

Dans les constructions de plus de 200 m² de surface de plancher, un local de stockage des déchets doit être localisé à l'intérieur d'une construction.

CARACTÉRISTIQUES DES VOIES NOUVELLES

A l'intérieur des **opérations d'ensemble**, les voies nouvelles desservant des terrains constructibles, doivent respecter les règles suivantes :

- les chaussées doivent avoir une emprise d'au moins 6 m de largeur.
- le long des chaussées, un trottoir d'au moins 1,5 m doit être aménagé sur au moins 1 côté et séparé de la chaussée
- les voies et liaisons piétonnes doivent être pourvues de l'éclairage collectif
- les voies qui se terminent en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de ramassage des ordures ménagères puissent faire demi-tour.



UA4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLE POUR

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Les travaux et les extensions d'une construction existante.
- Les annexes à condition qu'elles ne soient pas raccordées à l'eau potable.

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS

Pour être constructible, le terrain doit être desservi en :

- eau potable,
- électricité,
- assainissement eaux usées,

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

Dans le cas où le réseau public ne collecte que les eaux usées, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales collectées, y compris sur les balcons, à partir des constructions et aménagements nouveaux, ne peuvent être rejetées sur la voie publique.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain (noues, puits filtrants ou autre technique alternative).

Toutefois, lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être :

- soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales,
- soit rejetées à un émissaire.

Le rejet des eaux pluviales des constructions principales nouvelles doit être régulé avec un débit compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire.

POUR LES PISCINES

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eau pluviale qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.



UA6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales doivent s'implanter avec au moins une façade ou un pignon dans une bande comprise entre :

- 0 et 1 m de la voie, pour la rue Charles de Gaulle, depuis le sud jusqu'à son croisement avec la rue de la Gare
- 0 et 3 m des autres voies et tronçon de voie

Les annexes peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait.

Les abris de jardin non maçonnés et les piscines doivent respecter un retrait d'au moins 5 m des limites de voies.

Les façades ou les pignons doivent s'implanter parallèlement ou perpendiculairement à la limite avec la voie ou à l'une des limites séparatives aboutissant à la voie.

Toutefois :

- Lorsqu'une construction est en limite de la voie sur au moins 70% du linéaire de voie, les autres constructions peuvent s'implanter en retrait.
- Lorsqu'un mur de clôture en maçonnerie traditionnelle est conservé en application de l'article UA11, la partie de bâtiment faisant face à ce mur peut s'implanter entre ce mur et 5 m.
- Lorsque le terrain est à l'angle de plusieurs voies, les règles générales ci-dessus s'appliquent à chacune des voies.
- Les extensions des constructions existantes peuvent s'implanter en ne respectant pas la marge de retrait fixée aux règles générales ci-dessus.
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement.

Il est imposé un retrait d'au moins 3m du domaine public ferré.

UA7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions principales doivent s'implanter sur au moins une limite séparative aboutissant à la voie, directement ou par l'intermédiaire d'une autre construction fermée.

Les annexes peuvent s'implanter soit en limite soit en retrait. Toutefois les piscines doivent reculer d'un minimum de 3m.

Les parties de construction qui ne sont pas en limite séparative doivent être en retrait minimum de 3m.

Toutefois, les abris de jardin non maçonnés, doivent s'implanter soit en retrait d'au moins 1 m soit s'adosser à un mur de clôture.

Les ouvertures doivent être en retrait d'au moins 6 m.

Toutefois :

- Les extensions peuvent réduire le retrait minimal imposé par les règles générales ci-dessus, à celui observé par la construction existante. Dans ce cas, la création d'une nouvelle ouverture doit respecter la règle générale.
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif qui ne reçoivent pas de personnes peuvent s'implanter librement par rapport aux limites.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

UA8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux constructions principales non accolées doivent être distantes d'au moins 4 m.

Les extensions d'une construction existante peuvent réduire les distances minimales imposées par le présent article, à condition qu'elles n'aggravent pas l'écart à la règle observé par la construction existante.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement.

UA9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

UA10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 9 m à l'égout du toit ou acrotère,
- 15 m au faîtage.

Les abris de jardin non maçonnés ne doivent pas excéder 3,50 m de hauteur au faîtage.

Il n'est pas fixé de règle pour :

- Les constructions peuvent toujours atteindre le niveau de faîtage d'un bâtiment existant auquel elles s'adossent, que celui-ci soit sur la propriété ou sur un terrain riverain.
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif
- Les façades face à la voie doivent avoir une hauteur à l'égout du toit comprise entre celle des bâtiments existants de part et d'autre sur les terrains riverains. A défaut, cette hauteur à l'égout du toit doit être d'au moins 5 m.



UA11 – ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

GÉNÉRALITÉS

La volumétrie des constructions neuves devra s'adapter à la silhouette générale des rues. Les constructions doivent avoir une volumétrie et un aspect s'harmonisant avec l'ensemble du bâti avoisinant.

Les constructions et le traitement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte à l'harmonie des sites et des paysages.

Peuvent s'exonérer des règles ci-dessous, à condition que cela ne conduise pas à une situation portant atteinte au paysage ou à la facture architecturale du bâtiment :

1. Les abris de jardin non maçonnés de moins de 20 m² de surface au sol.
2. Les vérandas, serres et piscines.
3. Les vitrines de commerce.
4. Les constructions suivantes affirmant une architecture de style contemporain :
 - les équipements publics ou d'intérêt collectif,
 - les constructions ou parties de construction mettant en valeur un aspect ou une fonction du bâtiment,
 - des constructions servant de liaison entre deux parties bâties différentes en volumétrie, facture ou époque architecturale...
5. Les parties de constructions employant des énergies renouvelables ou de conception bioclimatique.
6. Les travaux et les extensions d'une construction existante ainsi que les constructions édifiées sur une propriété supportant déjà une construction principale, pour :
 - s'harmoniser avec l'architecture de la construction existante,
 - s'adapter à la volumétrie ou au positionnement des baies de la construction existante.

Les éléments et ornements caractéristiques de l'architecture locale doivent être conservés ou rénovés (sauf si leur suppression rend au bâtiment un aspect originel ou supprime un anachronisme).

Sont notamment concernés :

- les éléments maçonnés traditionnels (corniches, bandeaux, modénatures...),
- les lucarnes en pierre, les lucarnes enchâssées,



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

- les baies du type œil de bœuf, .. ,
- les ferronneries,
- les ornements de faîtage.

TOITURES

Les toitures de chaque corps de bâtiments principaux doivent comprendre essentiellement des toitures à deux pans entre 35° et 45°.

Les toitures doivent être recouvertes :

- soit de tuiles plates,
- soit de verrières (vitrage, panneaux solaires, photovoltaïque...) arasées avec le reste de la toiture.

La superficie des fenêtres de toit ne pourra excéder 25% par pan de toiture.

La façade de la lucarne doit être soit ronde, soit carrée, soit plus haute que large.

La somme des largeurs des lucarnes ne pourra excéder par versant, le quart de la longueur du faîtage.

Les toitures ne doivent comporter aucun débord sur les pignons.

FAÇADES ET PIGNON

Les murs maçonnés doivent être enduits, en totalité ou en jointoiements.

Les murs en bois des constructions principales ne peuvent avoir un aspect de rondins ou de planches entières.

Le long de la rue du Général De Gaulle, les façades en bois apparents sont interdites.

Les façades ou pignons des constructions principales, doivent comprendre au moins face à la voie, au choix ou en tout :

- un soubassement horizontal sur une hauteur d'au moins 0,80 m,
- un encadrement des baies de 15 cm minimum,
- un encadrement de façade ou de pignon de 15 cm minimum,



CLÔTURES

Les murs en maçonnerie traditionnelle existants et en bon état, doivent être conservés. Il peut toutefois y être pratiqué des ouvertures pour les portails et portillons.

Ils peuvent être prolongés dans un aspect et des dimensions similaires à l'existant, ceci indépendamment des limites parcellaires ou de propriété.

En bordure de la voie, la clôture doit être constituée :

- soit d'un mur,
- soit d'un muret surmonté d'une grille essentiellement verticale et rectiligne.

Sur les autres limites séparatives, la clôture doit être constituée :

- soit d'un mur,
- soit d'un grillage éventuellement posé sur un muret, doublé d'une haie vive.

Les murs et murets doivent être enduits, aspect taloché ou gratté, en totalité ou en jointoiements de pierres. Les deux côtés du mur doivent être traités. Les revêtements extérieurs doivent être en lien avec l'architecture locale et en harmonie avec la façade de la maison.

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2 m.

En exception aux règles ci-dessus, les équipements sportifs peuvent être clôturés par un grillage sans limitation de hauteur.

LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

UA12 – STATIONNEMENT

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assuré en dehors de la voie ou de l'emprise publique.

Chaque emplacement, dans une aire de stationnement collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante soit :

- Longueur : 5 mètres minimum
- Largeur : 2,50 mètres
- Dégagement : 6 mètres.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les règles doivent être respectées à la parcelle et non globalement à l'échelle de l'opération.

Les emplacements de stationnement extérieurs sont interdits à moins de 3 m d'une baie.

Dès lors qu'en application des ratios ci-dessous, il est imposé plus de quatre places de stationnement, seuls sont pris en compte pour l'application de la règle, les emplacements de stationnement qui sont :

- accessibles depuis les circulations et non depuis un autre emplacement de stationnement,
- accessibles en marche avant et qui permettent de repartir en marche avant dès l'emplacement de stationnement quitté,

RATIOS MINIMAUX AU STATIONNEMENT DES VÉLOS

Les dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées à l'exception de l'habitat individuel ;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.

Stationnement des vélos

Un espace réservé aux vélos est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Construction à destination d'habitation collective : a minima 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Construction à destination de bureaux : l'espace possède une surface représentant a minima 1,5 % de la surface de plancher du bâtiment.

Construction à destination de commerce (hors ensemble commercial au sens du code du commerce) et d'artisanat : l'espace possède a minima un nombre

de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.

Construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics : l'espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.

RATIOS MINIMAUX DE STATIONNEMENT DES VOITURES

Sauf dans les cas spécifiques prévus par la législation, il est imposé :

Un emplacement par tranche de 60 m² de surface de plancher.

De plus un minimum de 2 places par logement est imposé.

Les règles ci-dessus s'appliquent également en cas de création de logements supplémentaires dans un logement existant.

Pour les constructions à destination de bureaux, un emplacement maximum par tranche entière de 55 m² de surface de plancher.



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

Dans le cas d'une extension, des places supplémentaires sont dues si le ratio appliqué à la totalité de la surface de plancher (existant + extension), impose la création de place supplémentaire au regard du ratio appliqué à l'existant.

Toutefois sont exonérés des places non réalisables et sous réserve de ne pas supprimer celles existantes le cas échéant :

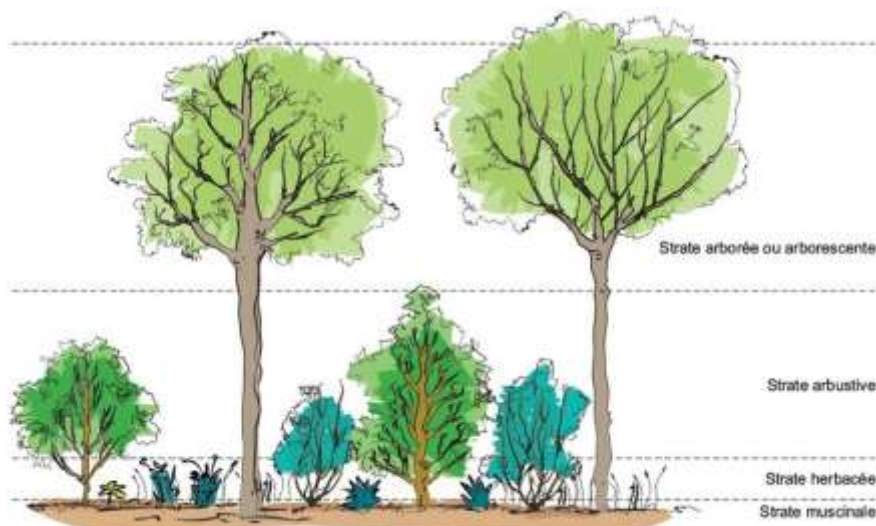
- pour une activité économique de commerce ou de bureau,
- les travaux, changements de destination et les extensions d'une construction existante sans création de surface de plancher.



UA13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

A minima, 35% de la superficie de l'unité foncière est végétalisée en pleine terre sous une forme favorable à la biodiversité.

La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« arbustive ») et des arbres (« arborée »). La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité spatiale sur l'unité foncière elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à l'unité foncière.



Ces dispositions ne sont pas applicables :

- aux équipements techniques liés aux différents réseaux,
- aux changements de destination et aux travaux (transformation, extension) concernant des constructions existantes.

Les haies en clôture doivent comprendre un minimum de 30% d'essences fleuries et un maximum de 50% d'essence persistantes.

Les aires de stationnement comprenant au moins 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 8 emplacements.

Les essences utilisées doivent être variées et locales. Les végétaux invasifs sont interdits.

UA15 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Lors de construction principale nouvelle, les eaux pluviales provenant des toitures ou autres surfaces non accessibles aux véhicules motorisés, doivent être collectées dans une cuve de stockage munie d'une pompe ou d'un robinet permettant une utilisation de l'eau à des fins non alimentaires. Hormis pour les constructions à destination d'équipement collectif, le volume minimal de la cuve doit être de 1 m³ par tranche entière de 100 ~~70~~ m² de surface de toiture. Cette cuve ne doit pas être visible des voies et emprises publiques

Les dispositifs de production d'énergie doivent être localisés de manière à ne pas produire de nuisance sonore ou vibratoire pour le voisinage.

La partie ouverte des pompes à chaleur doit être dirigée soit face à un mur localisée sur la propriété, soit à au moins 8m de la limite séparative.

DANS LE SECTEUR DE NUISANCE SONORE

Les constructions, les travaux, changements de destination et les extensions d'une construction existante à usage d'habitation, de bureau, d'hôtel et d'équipements publics ou d'intérêt collectif accueillant des personnes plusieurs heures par jour doivent satisfaire les obligations d'isolation acoustique définies au code de la construction et de l'habitation.

En application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme dans sa rédaction antérieure au 1 janvier 2016, il est précisé que dans le cas de lotissement ou de permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance les règles édictées par le présent P.L.U. sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

UB1 – OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol produisant des nuisances en proportion incompatible avec la proximité de l'habitat.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement.

Les constructions et occupations suivantes :

- industrie,
- entrepôts,
- agricole ou forestière,

Les aménagements suivants et leurs constructions qui y sont liées le cas échéant, :

- terrains de camping et parc résidentiel de loisir,
- aires de sports ou loisirs motorisés,
- installation de caravanes quelle qu'en soit la durée
- dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes

DANS LE SECTEUR DE RISQUE TECHNOLOGIQUE

Sont interdit tant que l'établissement classé pour la protection de l'environnement existe :

- L'habitat,
- l'hôtellerie,
- les équipements publics ou d'intérêt collectif qui sont des établissements recevant du public.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

UB2 – OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Pour les constructions et aménagements existants mais qui ne seraient pas autorisés à l'article UB1, restent admis les travaux, les extensions et les annexes.

Les opérations d'habitations de plus de 800 m² de surfaces de plancher ne sont autorisées que si elles intègrent au moins 25% de logements locatifs aidés.

Les affouillements et les exhaussements de sol à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés. Les exhaussements de sol sont limités à 0,6 m par rapport au terrain naturel.

UB3 – VOIES ET ACCÈS

IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLE POUR

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif liés aux réseaux.
- Les travaux et les extensions d'une construction existante.
- Les annexes.

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès direct à une voie, dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions et aménagements. L'accès doit avoir une largeur minimale de 4 mètres. Il ne doit pas être revêtu de gravillons sur 5 m depuis la limite de la voie.

Les rampes d'accès aux sous-sols ont une pente inférieure à 5 % dans les cinq premiers mètres comptés à partir de l'alignement.

CARACTÉRISTIQUES DES VOIES NOUVELLES

A l'intérieur des opérations d'aménagement d'ensemble, les voies nouvelles desservant des terrains constructibles, doivent respecter les règles suivantes :

- les chaussées doivent avoir une emprise d'au moins 6 m de largeur.
- le long des chaussées, un trottoir d'au moins 1,5 m doit être aménagé sur au moins 1 côté et séparé de la chaussée
- les voies et liaisons piétonnes doivent être pourvues de l'éclairage collectif



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

- les voies qui se terminent en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de ramassage des ordures ménagères puissent faire demi-tour.
- les voies doivent se raccorder aux voies ou chemins piétons existants en limite de l'opération
- les voies doivent préserver une possibilité de maillage jusqu'en limite de zone A, dès lors que l'opération d'aménagement d'ensemble ou un lotissement jouxte une telle zone.

UB4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLE POUR

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Les travaux et les extensions d'une construction existante.
- Les annexes à condition qu'elles ne soient pas raccordées à l'eau potable.

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS

Pour être constructible, le terrain doit être desservi en :

- eau potable,
- électricité,
- assainissement eaux usées,

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

Dans le cas où le réseau public ne collecte que les eaux usées, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales collectées, y compris sur les balcons, à partir des constructions et aménagements nouveaux, ne peuvent être rejetées sur la voie publique.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain (noues, puits filtrants ou autre technique alternative).

Toutefois, lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être :

- soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales,



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

- soit rejetées à un émissaire.

Le rejet des eaux pluviales des constructions principales nouvelles doit être régulé avec un débit compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire.

POUR LES PISCINES

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eau pluviale qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

UB6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite de la voie,
- soit en retrait de la voie d'au moins 2 m,

Les abris de jardin non maçonnés, les piscines doivent respecter un retrait d'au moins 5 m des limites de voies, sauf si ils sont adossés à un mur de clôture et ne dépassent pas la hauteur de ce mur.

Les façades ou les pignons face à la voie doivent s'implanter parallèlement ou perpendiculairement à la limite avec la voie ou à l'une des limites séparatives aboutissant à la voie.

Il est imposé un retrait d'au moins 3 m du domaine public ferré.



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

UB7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Il est imposé un retrait d'au moins :

- 3 m des limites avec des aménagements sportifs ouverts à la fréquentation du public,
- 3 m des limites avec le cimetière.

Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait. Toutefois les piscines doivent reculer d'un minimum de 3m.

Les parties de construction qui ne sont pas en limite séparative doivent être en retrait minimum de 3 m.

Les ouvertures doivent être en retrait d'au moins 6 m.

Toutefois,

- les abris de jardin non maçonnés, doivent s'implanter soit en retrait d'au moins 1 m soit s'adosser à un mur de clôture.
- Les extensions peuvent réduire le retrait minimal imposé par les règles générales ci-dessus, à celui observé par la construction existante. Dans ce cas, la création d'une nouvelle ouverture doit respecter la règle générale.
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif qui ne reçoivent pas de personnes peuvent s'implanter librement par rapport aux limites.

UB8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux constructions principales est de 6 m.

Les extensions d'une construction existante peuvent réduire les distances minimales imposées par le présent article, à condition qu'elles n'aggravent pas l'écart à la règle observé par le bâtiment existant.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement.



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

UB9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Aucune emprise au sol de construction n'est autorisée dans une bande de 5m de part et d'autre des rives d'un cours d'eau non domanial.

Sur l'ensemble de la propriété, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie de la propriété.

Toutefois, il n'est pas fixé de règle pour :

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif.

UB10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 12 m au faîtage,
- 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Les abris de jardin non maçonnés ne doivent pas excéder 3,50 m de hauteur au faîtage.

Toutefois, les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent excéder cette hauteur lorsque soit leur fonctionnement, soit leur monumentalité l'impose.

UB11 – ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

GÉNÉRALITÉS

Les constructions et le traitement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte à l'harmonie du quartier.

Les constructions neuves doivent avoir une volumétrie et un aspect s'harmonisant avec l'ensemble du bâti avoisinant.

Peuvent s'exonérer des règles ci-dessous :

1. Les abris de jardin non maçonnés de moins de 20 m² de surface au sol.
2. Les vérandas, serres et piscines.



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

3. Les architectures de style contemporain.
4. Les parties de constructions employant des énergies renouvelables ou positives, ou de conception bioclimatique.
5. Les travaux et les extensions d'une construction existante et les constructions édifiées sur une propriété supportant déjà une construction principale, pour :
 - s'harmoniser avec l'architecture de la construction existante,
 - s'adapter à la volumétrie ou au positionnement des baies de la construction existante.

TOITURES

Les toitures de chaque corps de bâtiments principaux doivent comprendre essentiellement des toitures à deux pans entre 35° et 45°.

Les toitures des annexes doivent comprendre au moins une pente. Les pentes de toiture doivent être comprises entre 20° et 45°.

Les toitures doivent être recouvertes de vitres ou de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile.

La somme des largeurs des lucarnes ne pourra excéder par versant, le quart de la longueur du faîtage.

Les toitures ne doivent comporter aucun débord sur les pignons.

FAÇADES

Les murs maçonnés doivent être enduits, en totalité ou en jointoiements. Les murs en bois des constructions principales ne peuvent avoir un aspect de rondins ou de planches entières.

CLÔTURES

La clôture doit être constituée au choix :

- d'un mur ou d'un muret éventuellement surmonté d'éléments verticaux ou horizontaux (grilles, lisses...),
- d'un grillage vert fixé sur potelets métalliques, doublé d'une haie.

Les éléments maçonnés doivent être enduits en totalité ou en jointoiements. Les deux côtés du mur doivent être traités. Les revêtements extérieurs doivent être en lien avec l'architecture locale et en harmonie avec la façade de la



maison.



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2 m.

En exception aux règles ci-dessus, les équipements sportifs peuvent être clôturés par un grillage, sans limitation de hauteur.

LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

UB12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

Chaque emplacement, dans une aire de stationnement collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante soit :

- Longueur : 5 mètres minimum
- Largeur : 2,50 mètres
- Dégagement : 6 mètres.

Dès lors qu'en application des ratios ci-dessous il est imposé plus de quatre places de stationnement, seuls sont pris en compte pour l'application de la règle, les emplacements de stationnement qui sont :

- accessibles depuis les circulations et non depuis un autre emplacement de stationnement,
- accessibles en marche avant et qui permettent de repartir en marche avant dès l'emplacement de stationnement quitté,
- situés à plus de 5 m d'une ouverture.

RATIOS MINIMAUX AU STATIONNEMENT DES VÉLOS

Les dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées à l'exception de l'habitat individuel ;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.

Stationnement des vélos

Un espace réservé aux vélos est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Construction à destination d'habitation collective : a minima 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Construction à destination de bureaux : l'espace possède une surface représentant a minima 1,5 % de la surface de plancher du bâtiment.

Construction à destination de commerce (hors ensemble commercial au sens du code du commerce) et d'artisanat : l'espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.

Construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics : l'espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.

RATIOS MINIMAUX

Sauf dans les cas spécifiques prévus par la législation, il est imposé :

Un emplacement par tranche de 60 m² de surface de plancher

De plus un minimum de deux places par logement est imposé.

Les règles ci-dessus s'appliquent également en cas de création de logements supplémentaires dans un logement existant.

Pour les constructions à destination de bureaux, un emplacement maximum par tranche entière de 55 m² de surface de plancher.

Dans le cas d'une extension, des places supplémentaires sont dues si le ratio appliqué à la totalité de la surface de plancher (existant + extension),



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

impose la création de place supplémentaire au regard du ratio appliqué à l'existant.

Toutefois, il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

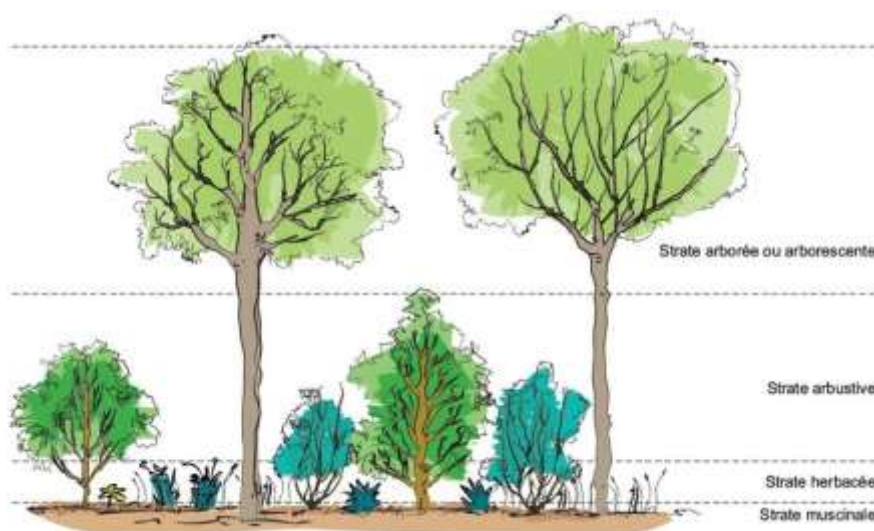


UB13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les haies en clôture doivent comprendre un minimum de 30% d'essences fleuries et un maximum de 50% d'essences persistantes.

A minima, 45% de la superficie de l'unité foncière est végétalisée en pleine terre sous une forme favorable à la biodiversité.

La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« arbustive ») et des arbres (« arborée »). La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité spatiale sur l'unité foncière elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à l'unité foncière.



Ces dispositions ne sont pas applicables :

- aux équipements techniques liés aux différents réseaux,
- aux changements de destination et aux travaux (transformation, extension) concernant des constructions existantes.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est imposé sur les espaces collectifs au moins un arbre de haute tige par 100 m² du terrain d'assiette.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

Les essences utilisées doivent être variées et locales. Les végétaux invasifs sont interdits.

UB15 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Lors de construction principale nouvelle, les eaux pluviales provenant des toitures ou autres surfaces non accessibles aux véhicules motorisés, doivent être collectées dans une cuve de stockage munie d'une pompe ou d'un robinet permettant une utilisation de l'eau à des fins non alimentaires. Hormis pour les constructions à destination d'équipement collectif, le volume minimal de la cuve doit être de 1m³ par tranche entière de 100 m² de surface de toiture. Cette cuve ne doit pas être visible des voies et emprises publiques

Les dispositifs de production d'énergie doivent être localisés de manière à ne pas produire de nuisance sonore ou vibratoire pour le voisinage. La partie ouverte des pompes à chaleur doit être dirigée soit face à un mur localisée sur la propriété, soit à au moins 8m de la limite séparative.

DANS LE SECTEUR DE NUISANCE SONORE

Les constructions, les travaux, changements de destination et les extensions d'une construction existante à usage d'habitation, de bureau, d'hôtel et d'équipements publics ou d'intérêt collectif accueillant des personnes plusieurs heures par jour doivent satisfaire les obligations d'isolation acoustique définies au code de la construction et de l'habitation.

DANS LE SECTEUR DE RISQUE TECHNOLOGIQUE

Conformément à la circulation ministérielle n°07-0066 du 4 mai 2007, les parties transparentes ou translucides doivent être pourvues d'une structure armée, adaptée à l'effet de surpression.



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

ZONE UC

En application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme dans sa rédaction antérieure au 1 janvier 2016, il est précisé que dans le cas de lotissement ou de permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance les règles édictées par le présent P.L.U. sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée.

UC1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions suivantes :

- industries,
- commerces,
- entrepôts.

Les aménagements suivants :

- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- terrains de sports ou loisirs motorisés,
- parcs résidentiels de loisirs,
- terrains de camping,
- dépôts de véhicules,

UC2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les activités d'artisanat ou de bureau à condition que leur surface de plancher n'excède pas 100 m².

Les affouillements et les exhaussements de sol à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés. Les exhaussements de sol sont limités à 0,6 m par rapport au terrain naturel.

UC3 – DESSERTE ET ACCÈS SUR VOIE

IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLE POUR :

- Les services publics ou d'intérêt collectif,
- Les travaux et les extensions de constructions ou aménagements



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

existants,

- Les annexes.

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès direct :

- soit à une voie,
- soit à une cour commune existante
- soit à une servitude de passage,

dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions et aménagements. L'accès doit avoir une largeur minimale de 4 mètres. Il ne doit pas être revêtu de gravillons sur 5 m depuis la limite de la voie.

Les accès depuis le chemin des Coutumes sont interdits.

CARACTÉRISTIQUES DES VOIES NOUVELLES

A l'intérieur des **opérations d'ensemble**, les voies nouvelles desservant des terrains constructibles, doivent respecter les règles suivantes :

- les chaussées doivent avoir une emprise d'au moins 6 m de largeur.
- le long des chaussées, un trottoir d'au moins 1,5 m doit être aménagé sur au moins 1 côté et séparé de la chaussée
- les voies et liaisons piétonnes doivent être pourvues de l'éclairage collectif
- les voies qui se terminent en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de ramassage des ordures ménagères puissent faire demi-tour.



UC4 – RÉSEAUX ET ASSAINISSEMENT

IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLE POUR :

- les services publics ou d'intérêt collectif,
- les travaux et les extensions d'une construction existante,
- les annexes à condition qu'elles ne soient pas raccordées à l'eau potable.

POUR LES PISCINES

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eaux pluviales qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS

Le terrain doit être desservi en :

- eau potable,
- électricité,

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

Pour être constructible le terrain doit être desservi

- soit par un assainissement collectif s'il existe
- soit à défaut par un assainissement autonome dont la filière doit être adaptée aux caractéristiques du sol du terrain (superficie disponible, nature du sol, etc.).

Ces dispositifs doivent être conçus de façon à :

- être mis hors circuit et la construction directement raccordée au système collectif dès que cela est possible,
- être inspectés facilement et accessibles par engins.

EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales collectées à partir des constructions et aménagements nouveaux, ne peuvent être rejetées sur la voie publique.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain après avoir subi si nécessaire, une dépollution (noues, puits filtrants ou autre technique alternative).



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

Toutefois lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être :

- soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales,
- soit rejetées à un émissaire naturel,

Le rejet dans le réseau ou dans l'émissaire naturel des eaux pluviales devra se faire avec un débit et une qualité compatibles avec les caractéristiques de l'émissaire.

UC6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales doivent s'implanter soit en limite de la voie, soit en retrait d'au moins 2 m.

Les façades ou les pignons face à la voie doivent s'implanter parallèlement ou perpendiculairement à la limite avec la voie ou à l'une des limites séparatives aboutissant à la voie.

Toutefois, les annexes non maçonnées et les piscines doivent respecter un retrait d'au moins 5 m des limites de voies, sauf si elles sont adossées à un mur de clôture et ne dépassent pas la hauteur de ce mur.

UC7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions principales doivent s'implanter en retrait des limites séparatives en respectant un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction au faîtage, avec un minimum de 3 m.

Les piscines doivent reculer d'un minimum de 3m.

Toutefois :

- Les annexes non maçonnées, doivent s'implanter soit en retrait d'au moins 1m, soit adossées à un mur de clôture.
- Les extensions peuvent réduire le retrait minimal imposé par les règles générales ci-dessus à celui observé par le bâtiment existant. Dans ce cas, la création d'une nouvelle ouverture doit respecter la règle générale ci-dessus.



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif ne recevant pas de personnes peuvent réduire ce retrait à 1 m.

UC8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE PROPRIÉTÉ

La distance entre deux constructions principales est de 15 m.

Les extensions d'une construction existante peuvent réduire les distances minimales imposées par le présent article, à condition qu'elles respectent au moins celles des bâtiments existants.

Il n'est pas fixé de règle pour les services publics ou d'intérêt collectif.

UC9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions, hors piscine non couverte, ne peut excéder 20%.

Toutefois, il n'est pas fixé de règle pour :

- les services publics ou d'intérêt collectif,

UC10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 9 m au faîtage,
- 4,5 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Les annexes non maçonnées ne doivent pas excéder 3,50 m de hauteur au faîtage.

Il n'est pas fixé de règle pour les services publics ou d'intérêt collectif.



UC11 – ASPECT ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

GÉNÉRALITÉS

Les constructions et le traitement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte à l'harmonie des sites et des paysages.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Peuvent s'exonérer des règles ci-dessous :

1. Les constructions non maçonnées de moins de 20 m² de surface au sol.
2. Les vérandas, serres et piscines.
3. Pour affirmer une architecture de style contemporain.
4. Les parties de constructions employant des énergies renouvelables ou positives, une conception bioclimatique.
5. Les travaux et les extensions d'une construction existante et les constructions édifiées sur une propriété supportant déjà une construction principale, pour :
 - s'harmoniser avec l'architecture de la construction existante,
 - s'adapter à la volumétrie ou au positionnement des baies de la construction existante.

TOITURES

Les toitures de chaque corps de bâtiments principaux doivent comprendre essentiellement des toitures à pans entre 35° et 45°.

Les toitures des annexes doivent comprendre au moins une pente. Les pentes de toiture doivent être comprises entre 20° et 45°.

Les toitures doivent être recouvertes de vitres ou de matériaux ayant l'aspect et la volumétrie de la tuile.

La somme des largeurs des lucarnes ne pourra excéder par versant, le quart de la longueur du faîtage.

Les toitures ne doivent comporter aucun débord sur les pignons.



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

FAÇADES

Les murs maçonnés doivent être enduits, en totalité ou en jointoiements.

Les murs en bois des constructions principales ne peuvent avoir un aspect de rondins ou de planches entières.

CLÔTURES

La clôture doit être constituée au choix :

- d'un mur ou d'un muret éventuellement surmonté d'éléments verticaux ou horizontaux (grilles, lisses...),
- d'un grillage vert fixé sur potelets métalliques.

Les clôtures sur voie ne peuvent être occultées que par des haies : les brise-vues y sont interdits.

Les éléments maçonnés doivent être enduits en totalité ou en jointoiements. Les deux côtés du mur doivent être traités. Les revêtements extérieurs doivent être en lien avec l'architecture locale et en harmonie avec la façade de la maison.

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2,00 m.

En exception aux règles ci-dessus, les équipements sportifs peuvent être clôturés par un grillage, sans limitation de hauteur.

LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

UC12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assuré par la réalisation d'aires de stationnement.

RATIOS MINIMAUX AU STATIONNEMENT DES VÉLOS



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

Les dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées à l'exception de l'habitat individuel ;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.

Stationnement des vélos

Un espace réservé aux vélos est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Construction à destination d'habitation collective : a minima 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Construction à destination de bureaux : l'espace possède une surface représentant a minima 1,5 % de la surface de plancher du bâtiment.

Construction à destination d'artisanat : l'espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.

Construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics : l'espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.

RATIOS MINIMAUX

Sauf dans les cas spécifiques prévus par la législation, il est imposé :

Un emplacement par tranche de 60 m² de surface de plancher



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

De plus un minimum de deux places par logement est imposé.

Les règles ci-dessus s'appliquent également en cas de création de logements supplémentaires dans un logement existant.

Pour les constructions à destination de bureaux, un emplacement maximum par tranche entière de 55 m² de surface de plancher.

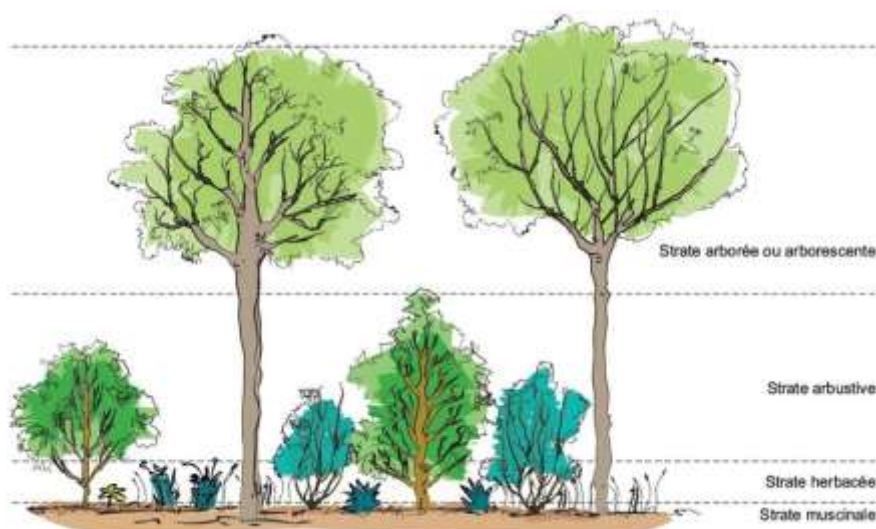
Toutefois, il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

UC13 – AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS

Les haies en clôture doivent comprendre un minimum de 30% d'essences fleuries et un maximum de 50% d'essences persistantes.

A minima, 65% de la superficie de l'unité foncière est végétalisée en pleine terre sous une forme favorable à la biodiversité.

La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« arbustive ») et des arbres (« arborée »). La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité spatiale sur l'unité foncière elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à l'unité foncière.



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- aux équipements techniques liés aux différents réseaux,
- aux changements de destination et aux travaux (transformation, extension) concernant des constructions existantes.

Les essences utilisées doivent être variées et locales. Les végétaux invasifs sont interdits.



UC15 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Lors de construction principale nouvelle, les eaux pluviales provenant des toitures ou autres surfaces non accessibles aux véhicules motorisés, doivent être collectées dans une cuve de stockage munie d'une pompe ou d'un robinet permettant une utilisation de l'eau à des fins non alimentaires. Hormis pour les constructions à destination d'équipement collectif, le volume minimal de la cuve doit être de 1m³ par tranche entière de 100 m² de surface de toiture. Cette cuve ne doit pas être visible des voies et emprises publiques.

Les dispositifs de production d'énergie doivent être localisés de manière à ne pas produire de nuisance sonore ou vibratoire pour le voisinage. La partie ouverte des pompes à chaleur doit être dirigée soit face à un mur localisée sur la propriété, soit à au moins 8m de la limite séparative.



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

ZONE UN

UN1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes celles qui ne figurent pas à l'article UN2

UN2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les annexes, les piscines et abris de jardin

Les aires de sports ou de loisirs non motorisés

Les équipements publics ou d'intérêt collectif à condition qu'ils soient liés

- soit à la desserte réseaux
- soit à l'accueil d'activité de sport, ou de loisir, ou de jardinage

UN3 – DESSERTE ET ACCÈS SUR VOIE

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès direct :

- soit à une voie,
- soit à une cour commune existante.

dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions et aménagements.

Les accès depuis le chemin des Coutumes sont interdits.

UN4 – RÉSEAUX ET ASSAINISSEMENT

POUR LES PISCINES

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eaux pluviales qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS

Si la construction doit être desservie en eau et électricité, le terrain doit être desservi en :

- eau potable,
- électricité,

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

Les constructions desservies en eau potable doivent être raccordée à un réseau d'assainissement.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain (noues, puits filtrants ou autre technique alternative).

UN6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent en retrait d'au moins 5 m.

UN7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins :

- 1 m pour les annexes non maçonnées, sauf si elles sont adossées à un mur de clôture et ne dépasse pas la hauteur du mur
- 1m pour les équipements publics ou d'intérêt collectif ne recevant pas de personnes.
- 3 m pour les autres constructions

Les baies doivent être en retrait d'au moins 6m.

UN8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle

UN9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions, hors piscine non couverte, ne peut excéder 10%.



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

UN10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 6 m pour les équipements publics ou d'intérêt collectif
- 3 m pour les annexes et les abris de jardins non maçonnés

UN11 – ASPECT ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les constructions et le traitement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte à l'harmonie des sites et des paysages.

UN12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assuré par la réalisation d'aires de stationnement.

UN13 – AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS – PLANTATIONS

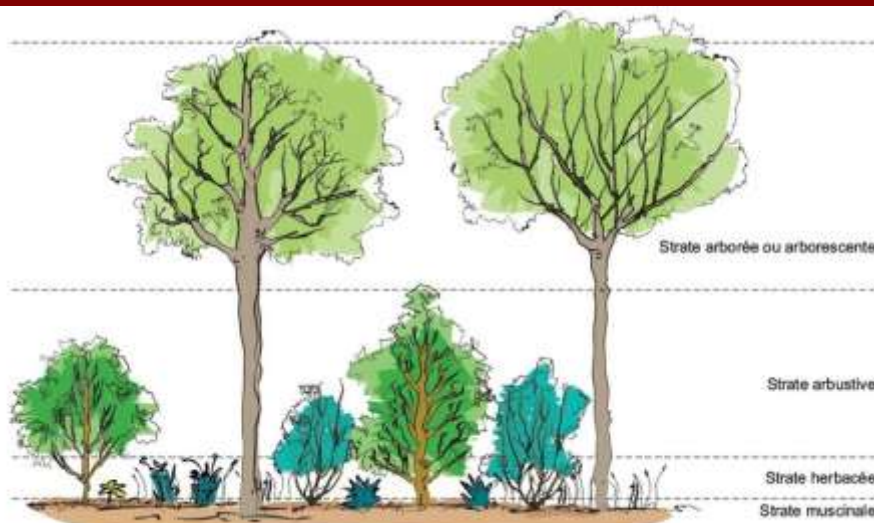
Les haies en clôture doivent comprendre un minimum de 30% d'essences fleuries et un maximum de 50% d'essences persistantes.

A minima, 75% de la superficie de l'unité foncière est végétalisée en pleine terre sous une forme favorable à la biodiversité.

La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« arbustive ») et des arbres (« arborée »). La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité spatiale sur l'unité foncière elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à l'unité foncière.



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U



Ces dispositions ne sont pas applicables :

- aux équipements techniques liés aux différents réseaux,
- aux changements de destination et aux travaux (transformation, extension) concernant des constructions existantes.

Les essences utilisées doivent être variées et locales. Les végétaux invasifs sont interdits.

UN15 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

En application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme dans sa rédaction antérieure au 1 janvier 2016, il est précisé que

- dans le cas de lotissement les règles édictées par le présent P.L.U. sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée
- dans le cas de permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent P.L.U. sont applicables au projet pris dans son ensemble.

UX1 – OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations du sol dont les nuisances et les risques qu'elles sont susceptibles de générer s'étendent en dehors du terrain propre à l'activité.

Les aménagements suivants et leur constructions qui y sont liées le cas échéant, :

- terrains de camping,
- parcs résidentiels de loisirs,
- installation de caravanes quelle qu'en soit la durée

UX2 – OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les aires de sports ou loisirs motorisés à condition qu'elles soient dans un bâtiment fermé

Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes à condition qu'elles soient dans un bâtiment fermé.

Les affouillements et les exhaussements de sol à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés. Les exhaussements de sol sont limités à 0,6 m par rapport au terrain naturel.

Les constructions et occupations suivantes :

- l'habitat à conditions cumulativement :
 - qu'il soit nécessaire à la sécurité ou au fonctionnement des occupations du sol existantes sur la propriété,
 - qu'il soit intégré dans un bâtiment d'activité,
 - qu'il n'excède pas 100 m² de surface de plancher,



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

- qu'il n'excède pas 10% de la surface de plancher d'activités sur la propriété.

UX3 – VOIES ET ACCÈS

IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLE POUR

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif liés aux réseaux
- Les travaux et les extensions d'une construction existante,
- Les annexes.

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès direct à une voie :

- répondant à l'importance ou à la destination des immeubles,
- permettant la circulation des poids lourds.
- si elle se termine en impasse de façon à ce que les poids lourds puissent faire demi-tour sans marche arrière.

Les terrains se desservant directement sur la RD619 ne sont pas constructibles.

Pour être constructible ou aménageable, un terrain doit avoir un accès sur voie d'au moins 5 ml. Les autres accès sur voie doivent être d'au moins 3 ml.

L'accès aux terrains recevant une activité économique doit permettre aux véhicules :

- sortant de vérifier que la voie est dégagée,
- entrant de manœuvrer en dehors de la chaussée.

Les rampes d'accès aux sous-sols ont une pente inférieure à 5 % dans les cinq premiers mètres comptés à partir de l'alignement.



UX4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

IL N'EST PAS FIXÉ DE RÈGLE POUR

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Les travaux et les extensions d'une construction existante.
- Les annexes à condition qu'elles ne soient pas raccordées à l'eau potable.

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS

Pour être constructible, un terrain doit être desservi en :

- eau potable,
- électricité,
- assainissement eaux usées,

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

Lorsque le réseau d'eau potable est insuffisant pour assurer la défense incendie, un réservoir d'eau doit permettre d'assurer cette défense.

Les constructions alimentées en eau potable doivent être raccordées au réseau d'eaux usées.

Dans le cas où le réseau public ne collecte que les eaux usées, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

Seules les eaux usées domestiques peuvent être rejetées dans ce réseau. Les eaux résiduelles industrielles incompatibles avec les caractéristiques de la station doivent être épurées par un dispositif propre.

EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales collectées, à partir des constructions et aménagements nouveaux, ne peuvent être rejetées sur la voie publique.

Les eaux pluviales provenant des voies et aires de stationnement ou de dépôts de matériaux doivent faire l'objet d'un traitement supprimant les principaux polluants et notamment les hydrocarbures.



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain après avoir subi une dépollution.

Toutefois lorsque la nature du sol ou l'implantation des constructions ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être :

- soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales,
- soit rejetées à un émissaire.

Le rejet des eaux pluviales des constructions principales nouvelles doit être régulé avec un débit compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire.

Les eaux pluviales provenant des toitures ou autres surfaces non accessibles aux véhicules motorisés, peuvent être dirigées vers un dispositif de stockage pour une utilisation à des fins non alimentaires.

UX6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions de moins de 5 m de hauteur peuvent être édifiées soit en limite soit avec un retrait d'au moins 2m.

Les constructions de plus de 5 m de hauteur doivent s'implanter avec un retrait au moins égal à 5 m.

Toutefois :

- Lorsque le terrain est à l'angle de plusieurs voies, les dispositions générales s'appliquent à la voie pour lesquelles elles sont le plus appropriées. Par rapport aux autres voies, la construction peut s'implanter en libre retrait.
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter soit en limite, soit en retrait lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement.

UX7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées soit en limite, soit en retrait d'au moins 6 m.

En limite avec une propriété en zone UB, les constructions doivent être



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

implantées en retrait d'au moins 6 m.

Toutefois, les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement par rapport aux limites

UX8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux constructions doit être au moins égale à 5 m.

UX9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est limitée à 80%.

Toutes les constructions doivent être à au moins 5 m des rives d'un cours d'eau non domanial.

Toutefois, il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

UX10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale ne doit pas excéder 20 m au faîtage ou à l'acrotère.

Au-delà d'une bande de 120 m par rapport à la RD 619, celle-ci peut être portée à 30 m.

Toutefois, il n'est pas fixé de règle pour les antennes et mâts nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif et aux télécommunications.

UX11 – ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

GÉNÉRALITÉS

Les constructions et le traitement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte à l'harmonie des sites et des paysages.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

FAÇADES ET TOITURES DES CONSTRUCTIONS

Les matériaux destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents.

Les couleurs vives ou éléments brillants ne peuvent être utilisés qu'avec parcimonie, que de façon ponctuelle ou linéaire et ne peuvent couvrir des surfaces importantes.

Les constructions ne peuvent comporter un traitement de façade uniforme sur tous les côtés.

L'entrée et/ou la façade principale doivent être traitées qualitativement et distinctement du reste du bâtiment (matériaux, volume...).

Les constructions contiguës ou distantes de moins de 6 m les unes des autres sur un même terrain doivent avoir un traitement architectural homogène.

CLÔTURES

La clôture est constituée au choix :

- d'un mur maçonné enduit,
- de grilles ou grillages à mailles rigides éventuellement posés sur un soubassement maçonné et doublés de haies.

Les clôtures de couleur vive sont interdites.

LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les aires de dépôts, de citernes et de cuves doivent être dissimulées. Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

UX12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assuré en dehors de la voie.

Chaque emplacement, dans une aire de stationnement collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante soit :

- Longueur : 5 mètres minimum
- Largeur : 2,50 mètres
- Dégagement : 6 mètres.

Les surfaces d'aire de stationnement des commerces de plus de 1000 m² sont portées à 75 % de la surface de plancher du commerce.

RATIOS MINIMAUX AU STATIONNEMENT DES VÉLOS

Les dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées à l'exception de l'habitat individuel ;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.

Stationnement des vélos

Un espace réservé aux vélos est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Construction à destination de bureaux : l'espace possède une surface représentant a minima 1,5 % de la surface de plancher du bâtiment.

Construction à destination de commerce (hors ensemble commercial au sens du code du commerce), d'industrie, d'artisanat et d'entrepôt : l'espace possède



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES – ZONES U

a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.

Construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics : l'espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.

UX13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'entrée principale du bâtiment ou celle destinée à recevoir du public doit être accompagnée d'un espace paysager.

Les aires de stationnement collectives doivent intégrer des plantations.

Les essences utilisées doivent être variées et locales. Les végétaux invasifs sont interdits.

POUR LES ALIGNEMENTS D'ARBRES

Les alignements d'arbres repérés aux documents graphiques doivent être préservés.

UX15 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

DANS LE SECTEUR DE NUISANCE SONORE

Les constructions, les travaux, changements de destination et les extensions d'une construction existante à usage d'habitation, de bureau, d'hôtel et d'équipements publics ou d'intérêt collectif accueillant des personnes plusieurs heures par jour doivent satisfaire les obligations d'isolation acoustique définies au code de la construction et de l'habitation.



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONES AU ET 2AU

ZONE 1AUA

En application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme dans sa rédaction antérieure au 1 janvier 2016, il est précisé que

- dans le cas de lotissement les règles édictées par le présent P.L.U. sont applicables à chaque parcelle ainsi divisée
- dans le cas de permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent P.L.U. sont applicables au projet pris dans son ensemble pour les articles 6, 7, 8, 9, 12 et 13.

Extrait du rapport de présentation :

Il est possible d'escompter environ 150 logements sur la zone 1AUA.

1AUA1 – OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions destinées à :

- l'industrie, l'entrepôt,
- l'exploitation agricole ou forestière.

Les aménagements :

- installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou enregistrement,
- terrain de camping,
- parcs résidentiels de loisirs,
- terrain de sports ou loisirs motorisés,
- stationnement des caravanes,
- dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes.

Les occupations et utilisations du sol produisant des nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.

1AUA2 – OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les occupations du sol non interdites ne sont admises qu'au sein d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec les échéanciers et la programmation définis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation et à condition qu'elle porte sur la totalité de la zone 1AUA. Les opérations d'habitations de plus de 800 m² de surfaces de plancher ne



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONES AU ET 2AU

sont autorisées que si elles intègrent au moins 25% de logements locatifs aidés.

Les affouillements et les exhaussements de sol à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés. Les exhaussements de sol sont limités à 0,6 m par rapport au terrain naturel.

1AUA3 – VOIES ET ACCÈS

Extrait du rapport de présentation :

Dans la mesure où ce secteur se dessert sur des routes départementales, les ouvrages réalisés sur cette voie nécessiteront l'accord du département.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif liés aux réseaux.

Dans l'opération d'aménagement d'ensemble, les voies nouvelles desservant des constructions doivent présenter les caractéristiques suivantes :

POUR LES AMÉNAGEMENTS

Les voiries réalisées dans le cadre de procédure d'aménagement, doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les autres voies doivent être aménagées si elles se terminent en impasse :

1. de sorte à ce que les véhicules puissent faire demi-tour,
2. de sorte qu'un chemin piéton permette de se mailier à une autre voie ou chemin piéton.

Les aménagements doivent comprendre des cheminements piétons minéralisés et éclairés, au minimum aux liaisons douces figurés aux Orientations d'Aménagement et de Programmation. Ils doivent se raccorder aux chemins piétons et aux trottoirs existants en limite d'opération.

POUR LES CONSTRUCTIONS

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions et aménagements.

CARACTÉRISTIQUES DES VOIES NOUVELLES



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONES AU ET 2AU

A l'intérieur de l'opération d'aménagement d'ensemble, les voies nouvelles desservant des terrains constructibles, doivent respecter les règles suivantes :

- les chaussées doivent avoir une emprise d'au moins 6 m de largeur.
- le long des chaussées, un trottoir d'au moins 1,5 m doit être aménagé sur au moins 1 côté et séparé de la chaussée
- les voies et liaisons piétonnes doivent être pourvues de l'éclairage collectif
- les voies qui se terminent en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de ramassage des ordures ménagères puissent faire demi-tour.

1AUA4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

POUR LES PISCINES

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eaux pluviales qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

POUR LES AMÉNAGEMENTS

Les eaux pluviales des surfaces imperméabilisées et recevant une circulation de véhicules motorisés doivent être collectées et épurées des hydrocarbures.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain.

Toutefois lorsque la quantité d'eau susceptible d'être collectées en cas d'orage est trop importante pour être infiltrée, les eaux pluviales peuvent être :

- soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales,
- soit rejetées à un émissaire.

Le rejet des eaux pluviales doit être régulé avec un débit compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire. Les réservoirs de régulation ne doivent pas être imperméabilisés.

POUR LES CONSTRUCTIONS



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONES AU ET 2AU

Pour être constructible, le terrain doit être desservi en :

- eau potable,
- électricité,
- assainissement eaux usées,

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

Les constructions alimentées en eau potable doivent être raccordées au réseau d'eaux usées. Dans le cas où le réseau public ne collecte que les eaux usées, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

Les eaux pluviales collectées, y compris sur les balcons, à partir des constructions et aménagements nouveaux, ne peuvent être rejetées sur la voie.

Les autres eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain.

Toutefois, lorsque la nature du sol ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être :

- soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales,
- soit rejetées à un émissaire.



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONES AU ET 2AU

Le rejet des eaux pluviales des constructions principales nouvelles doit être régulé avec un débit compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire.

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite de la voie,
- soit en retrait de la voie d'au moins 2 m,

1AUA6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les abris de jardin non maçonnés doivent respecter un retrait d'au moins 5 m des limites de voies, sauf si ils sont adossés à un mur de clôture et ne dépassent pas la hauteur de ce mur.

Les piscines doivent être en retrait minimal de 5m.

Les façades ou les pignons face à la voie doivent s'implanter parallèlement ou perpendiculairement à la limite avec la voie ou à l'une des limites séparatives aboutissant à la voie.



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONES AU ET 2AU

1AUA7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Il est imposé un recul d'au moins 3 m du cimetière.

Les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait. Toutefois les piscines doivent être en retrait minimal de 3 m

Les parties de construction qui ne sont pas en limite séparative doivent être en retrait minimum de 3m.

Les baies doivent être en retrait d'au moins 6m.

Toutefois, les abris de jardin non maçonnés, doivent s'implanter soit en retrait d'au moins 1 m soit s'adosser à un mur de clôture.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif qui ne reçoivent pas de personnes peuvent s'implanter librement par rapport aux limites.

1AUA8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre deux constructions principales est de 3 m.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement.

1AUA9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Aucune emprise au sol de construction n'est autorisée dans une bande de 5m de part et d'autre des rives d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau non domanial.

Sur l'ensemble de la propriété, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 55 % de la superficie de la propriété.

Toutefois, il n'est pas fixé de règle pour :

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif.



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONES AU ET 2AU

1AUA10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 12 m au faîtage,
- 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Les abris de jardin non maçonnés ne doivent pas excéder 3,50 m de hauteur au faîtage.

Toutefois, les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent excéder cette hauteur lorsque soit leur fonctionnement, soit leur monumentalité l'impose.

1AUA11 – ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

GÉNÉRALITÉS

Les constructions et le traitement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte à l'harmonie du quartier.

Les constructions neuves doivent avoir une volumétrie et un aspect s'harmonisant avec l'ensemble du bâti avoisinant.

Peuvent s'exonérer des règles ci-dessous :

1. Les abris de jardin non maçonnés de moins de 20 m² de surface au sol.
2. Les vérandas, serres et piscines.
3. Les architectures de style contemporain.
4. Les parties de constructions employant des énergies renouvelables ou positives, ou de conception bioclimatique.

TOITURES

Les toitures de chaque corps de bâtiments principaux doivent comprendre essentiellement des toitures à deux pans entre 35° et 45°.

Les toitures des annexes doivent comprendre au moins une pente. Les pentes de toiture doivent être comprises entre 20° et 45°.

Les toitures doivent être recouvertes de vitres ou de matériaux ayant l'aspect et la couleur de la tuile.



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONES AU ET 2AU

La somme des largeurs des lucarnes ne pourra excéder par versant, le quart de la longueur du faîtage.

Les toitures ne doivent comporter aucun débord sur les pignons.

FAÇADES

Les murs maçonnés doivent être enduits, en totalité ou en jointoiements.

Les murs en bois des constructions principales ne peuvent avoir un aspect de rondins ou de planches entières.

CLÔTURES

La clôture doit être constituée au choix :

- d'un mur ou d'un muret éventuellement surmonté d'éléments verticaux ou horizontaux (grilles, lisses...),
- d'un grillage vert fixé sur potelets métalliques, doublé d'une haie.

Les éléments maçonnés doivent être enduits en totalité ou en jointoiements. Les deux côtés du mur doivent être traités. Les revêtements extérieurs doivent être en lien avec l'architecture locale et en harmonie avec la façade de la maison.

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2 m.

En exception aux règles ci-dessus, les équipements sportifs peuvent être clôturés par un grillage, sans limitation de hauteur.

LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONES AU ET 2AU

1AUA12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

Chaque emplacement, dans une aire de stationnement collective, doit présenter une accessibilité satisfaisante soit :

- Longueur : 5 mètres minimum
- Largeur : 2,50 mètres
- Dégagement : 6 mètres.

Dès lors qu'en application des ratios ci-dessous il est imposé plus de quatre places de stationnement, seuls sont pris en compte pour l'application de la règle, les emplacements de stationnement qui sont :

- accessibles depuis les circulations et non depuis un autre emplacement de stationnement,
- accessibles en marche avant et qui permettent de repartir en marche avant dès l'emplacement de stationnement quitté,
- situés à plus de 5 m d'une ouverture.

RATIOS MINIMAUX AU STATIONNEMENT DES VÉLOS

Les dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées à l'exception de l'habitat individuel ;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.

Stationnement des vélos

Un espace réservé aux vélos est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONES AU ET 2AU

- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Construction à destination d'habitation collective : a minima 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Construction à destination de bureaux : l'espace possède une surface représentant a minima 1,5 % de la surface de plancher du bâtiment.

Construction à destination de commerce (hors ensemble commercial au sens du code du commerce) et d'artisanat : l'espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.

Construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics : l'espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.

RATIOS MINIMAUX

Sauf dans les cas spécifiques prévus par la législation, il est imposé :

Un emplacement par tranche de 60 m² de surface de plancher

De plus un minimum de deux places par logement est imposé.

Les règles ci-dessus s'appliquent également en cas de création de logements supplémentaires dans un logement existant.

Pour les constructions à destination de bureaux, un emplacement maximum par tranche entière de 55 m² de surface de plancher.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

1AUA13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les essences utilisées doivent être variées et locales. Les végétaux invasifs sont interdits.

DANS L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Il est imposé un arbre de haute tige sur les espaces collectifs par 100 m² du



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONES AU ET 2AU

terrain d'assiette.

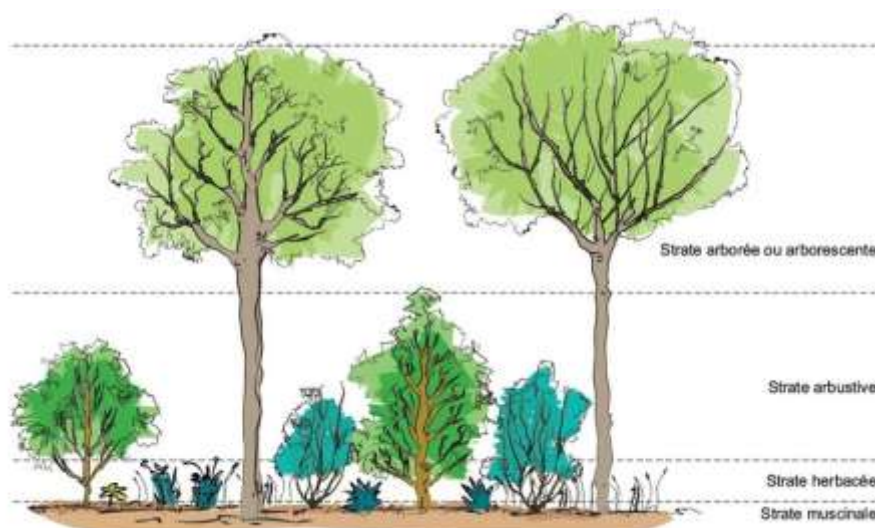
Il doit être réalisé un espace collectif en entrée nord-est figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation. Il comprendra des parties minérales et des plantations intégrant au minimum des arbres et/ou des haies.

Il doit être réalisé un espace collectif en frange sud figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation. Il sera essentiellement végétal et intégrera des plantations variées et comprendra des arbres fruitiers ou à baies.

EN ACCOMPAGNEMENT DES CONSTRUCTIONS :

A minima, 35% de la superficie de l'unité foncière est végétalisée en pleine terre sous une forme favorable à la biodiversité.

La surface ou le linéaire végétalisé doit rechercher une continuité écologique, compatible avec l'usage de l'unité foncière, et comprendre à la fois de la pelouse (strate dite « herbacée »), des arbustes (« arbustive ») et des arbres (« arborée »). La continuité écologique doit être recherchée de manière interne par une continuité spatiale sur l'unité foncière elle-même et de manière externe par une connexion avec la végétation extérieure à l'unité foncière.



Les haies en clôture doivent comprendre un minimum de 30% d'essences fleuries et un maximum de 50% d'essences persistantes.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONES AU ET 2AU

1AUA15 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Lors de construction principale nouvelle, les eaux pluviales provenant des toitures ou autres surfaces non accessibles aux véhicules motorisés, doivent être collectées dans une cuve de stockage munie d'une pompe ou d'un robinet permettant une utilisation de l'eau à des fins non alimentaires. Hormis pour les constructions à destination d'équipement collectif, le volume minimal de la cuve doit être de 1m³ par tranche entière de 100 m² de surface de toiture. Cette cuve ne doit pas être visible des voies et emprises publiques

Les dispositifs de production d'énergie doivent être localisés de manière à ne pas produire de nuisance sonore ou vibratoire pour le voisinage. La partie ouverte des pompes à chaleur doit être dirigée soit face à un mur localisée sur la propriété, soit à au moins 8m de la limite séparative.

1AUA16 – COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

L'opération d'aménagement d'ensemble doit intégrer dans les espaces collectifs des fourreaux nécessaires au passage de la fibre.



En application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, il est précisé que dans le cas de lotissement ou de permis devant faire l'objet de divisions en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent PLU sont applicables au projet pris dans son ensemble.

Extrait du rapport de présentation :
Il est possible d'escompter environ 170 logements sur la zone 1AUB.

1AUB1 – OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions destinées à :

- l'industrie,
- l'entrepôt,
- l'exploitation agricole ou forestière.

Les aménagements :

- installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou enregistrement,
- terrain de camping,
- parcs résidentiels de loisirs,
- terrain de sports ou loisirs motorisés,
- stationnement des caravanes,
- dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes.

Les occupations et utilisations du sol produisant des nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.

1AUB2 – OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les occupations du sol non interdites ne sont admises qu'au sein d'une opération d'ensemble compatible avec les échéanciers et la programmation définis aux Orientations d'Aménagement et de Programmation et à condition qu'elle porte sur la totalité de la zone 1AUB.



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONES AU ET 2AU

Les activités artisanales sont admises sous réserve que toutes les dispositions soient mises en œuvre pour assurer l'isolement acoustique ou la résorption des émissions olfactives, particulières ou chimiques des locaux où elles s'exercent.

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont admises à condition qu'elles soient soumises uniquement à déclaration.

Les affouillements et les exhaussements de sol à condition d'être liés aux constructions et aménagements autorisés. Les exhaussements de sol sont limités à 0,6 m par rapport au terrain naturel.

1AUB3 – VOIES ET ACCÈS

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif liés aux réseaux.

Dans l'opération d'aménagement d'ensemble, les voies nouvelles desservant des constructions doivent présenter les caractéristiques suivantes :

POUR LES AMÉNAGEMENTS

Les voiries réalisées dans le cadre de procédure d'aménagement, doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Toute desserte collective principale doit être accompagnée de chemins piétonniers et d'itinéraires cyclables minéralisés et éclairés, distincts de la chaussée. La continuité de ces chemins et itinéraires doit être assurée dans toute la zone.

Les impasses doivent être aménagées de façon :

- à assurer tout type de manœuvre des véhicules quels qu'ils soient y compris les poids lourds, et notamment leur retournement direct, sans marche arrière. Toutefois lorsque la voie ne dessert que du logement ou des bureaux, l'impasse pourra être aménagée pour permettre un retournement avec marche arrière, s'il est construit un local destiné à recevoir les containers de déchets ménagers au début de l'impasse.
- à permettre à terme leur maillage piétonnier et cycles avec le réseau de voirie existant.



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONES AU ET 2AU

POUR LES CONSTRUCTIONS

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination des constructions et aménagements.

Les terrains se desservant directement sur la RD 619 ne sont pas constructibles.

Les accès doivent assurer le passage et les manœuvres des véhicules quels qu'ils soient, en toute sécurité et de façon aisée.

1AUB4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

POUR LES PISCINES

Les eaux de piscine ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées. Elles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel, l'émissaire ou le réseau d'eaux pluviales qu'après avoir subi un traitement visant à supprimer les substances de nature à porter atteinte au milieu naturel.

POUR LES AMÉNAGEMENTS

Les eaux pluviales des surfaces imperméabilisées et recevant une circulation de véhicules motorisés doivent être collectées et épurées des hydrocarbures.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain.

Toutefois lorsque la quantité d'eau susceptible d'être collectées en cas d'orage est trop importante pour être infiltrée, les eaux pluviales peuvent être :

- soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales,
- soit rejetées à un émissaire.
- Le rejet des eaux pluviales doit être régulé avec un débit compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire. Les réservoirs de régulation ne doivent pas être imperméabilisés.



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONES AU ET 2AU

POUR LES CONSTRUCTIONS

Pour être constructible, le terrain doit être desservi en :

- eau potable,
- électricité,
- assainissement eaux usées,

avec des caractéristiques compatibles avec le projet.

Les constructions alimentées en eau potable doivent être raccordées au réseau d'eaux usées. Dans le cas où le réseau public ne collecte que les eaux usées, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci.

Les eaux pluviales collectées, y compris sur les balcons, à partir des constructions et aménagements nouveaux, ne peuvent être rejetées sur la voie.

Les autres eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain.

Toutefois, lorsque la nature du sol ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être :

- soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales,
- soit rejetées à un émissaire.

Le rejet des eaux pluviales des constructions principales nouvelles doit être régulé avec un débit compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire.

1AUB6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les équipements collectifs d'intérêt général peuvent être implantés en libre recul.

Le recul par rapport aux limites de la RD 619 (giratoire compris) est de:

- Pour les constructions à usage d'artisanat ou de commerce, 10 mètres.
- Pour les constructions à usage de logement, bureaux ou d'hébergement hôtelier :
 - 30 m s'il est aménagé un merlon antibruit entre la construction et la RD619,
 - 10 m s'il est édifié un mur antibruit entre la construction et la RD619,



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONES AU ET 2AU

- 75 m dans les autres cas

Un recul d'au moins 5 mètres est imposé à toute construction par rapport à la limite des autres voies de desserte.

1AUB7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées, soit en retrait, soit sur limites séparatives.

En cas de retrait celui-ci doit être au moins égal à 6 mètres.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif qui ne reçoivent pas de personnes peuvent s'implanter librement par rapport aux limites.

1AUB8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les constructions sur une même propriété seront implantées les unes par rapport aux autres, soit en accollement ou en extension, soit avec un retrait d'au moins :

- Pour les constructions à usage d'artisanat ou de commerce, 5 mètres.
- Pour les constructions à usage de logement, bureaux ou d'hébergement hôtelier : 3 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour les abris de jardin non maçonnés.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif lorsque cela est préférable pour leur fonctionnement.

1AUB9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 80% de la superficie du terrain propre à l'opération.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs.



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONES AU ET 2AU

1AUB10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 8 m au faîtage, pour les constructions à moins de 60 m de l'alignement de la RD619
- 9 m au faîtage, pour les constructions à plus de 60 m de l'alignement de la RD619

Les abris de jardin non maçonnés ne doivent pas excéder 3,50 m de hauteur au faîtage.

Toutefois, les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent excéder cette hauteur lorsque soit leur fonctionnement, soit leur monumentalité l'impose.

1AUB11 – ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

GÉNÉRALITÉS

Les constructions et le traitement de leurs abords ne doivent pas porter atteinte à l'harmonie du quartier.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. L'effort d'intégration doit être entrepris notamment pour les constructions riveraines de la RD619.

Les constructions neuves doivent avoir une volumétrie et un aspect s'harmonisant avec l'ensemble du bâti avoisinant.

Peuvent s'exonérer des règles ci-dessous :

1. Les abris de jardin non maçonnés de moins de 20 m² de surface au sol.
2. Les vérandas, serres et piscines.
3. Les architectures de style contemporain.
4. Les parties de constructions employant des énergies renouvelables ou positives, ou de conception bioclimatique.

TOITURES

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir une pente comprise entre 15 et 45°.



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONES AU ET 2AU

CLÔTURES

En bordure de la RD619 et en limite Ouest de la zone 1AUB comme figuré aux orientations d'aménagement et de programmation, la clôture doit être constituée à l'extérieur d'une haie, doublée ou non à l'intérieur d'un grillage ou d'une grille éventuellement posé sur un soubassement n'excédant pas 0,30 m de hauteur.

En bordure de la voie de desserte, la clôture doit être constituée d'un grillage ou d'une grille posé sur un soubassement n'excédant pas 0,50 m de hauteur, doublé d'une haie vive. Sont également autorisés les murs en pierre ainsi que les bardages pleins ou ouverts, d'une hauteur maximale de 1,8 m.

La hauteur totale de la clôture n'excédera pas :

- pour les activités économiques : 2,50 m, sauf sur la RD 619 où elle n'excédera pas 2 m.
- 1,8 m dans les autres cas

En exception aux règles ci-dessus, les équipements sportifs peuvent être clôturés par un grillage, sans limitation de hauteur.

LES ABORDS DE LA CONSTRUCTION

Les réseaux énergie et télécommunication doivent être enterrés.

1AUB12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

RATIOS MINIMAUX AU STATIONNEMENT DES VÉLOS

Les dispositions suivantes concernent :

- Les constructions et installations nouvelles autorisées à l'exception de l'habitat individuel ;
- Les changements de destination sauf impossibilité technique.

Stationnement des vélos

Un espace réservé aux vélos est intégré au bâtiment ou constitue une entité indépendante aménagée selon les dispositions suivantes :



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONES AU ET 2AU

- L'espace nécessaire au stationnement vélo doit être clos, couvert, éclairé et sécurisé, il peut cependant être non étanche à l'air (claustra...) mais doit être protégé des intempéries. Il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis les points d'entrée du bâtiment.
- Des prises électriques pour les vélos à assistance électrique peuvent être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Le local vélo doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins par une roue.

Construction à destination d'habitation collective : a minima 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Construction à destination de bureaux : l'espace possède une surface représentant a minima 1,5 % de la surface de plancher du bâtiment.

Construction à destination de commerce (hors ensemble commercial au sens du code du commerce) et d'artisanat : l'espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.

Construction à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics : l'espace possède a minima un nombre de places calculé par rapport à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.

RATIOS MINIMAUX

En dehors de cas prévus aux articles L 151-34 à L 151-36 du code de l'urbanisme, il est imposé :

Un emplacement par tranche de 50 m² de surface de plancher avec un minimum de deux places par logement.

Les règles ci-dessus s'appliquent également en cas de création de logements supplémentaires dans un logement existant.

Pour les constructions à destination de bureaux, un emplacement maximum par tranche entière de 55 m² de surface de plancher.



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONES AU ET 2AU

Il n'est pas fixé de ratio pour les autres vocations de constructions.

1AUB13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les essences utilisées doivent être variées et locales. Les végétaux invasifs sont interdits.

DANS L'OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Les dessertes collectives doivent être accompagnées de plantation d'alignements (arbres, arbustifs ou haies), séparant la chaussée et/ou les places de stationnement latérales, des chemins réservés aux piétons.

POUR LES ALIGNEMENTS D'ARBRES

Les alignements d'arbres repérés aux documents graphiques doivent être préservés.

1AUB15 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

DANS LE SECTEUR DE NUISANCE

Les constructions à usage d'habitation, de bureau, d'hôtel et de services publics ou d'intérêt collectif accueillant des personnes à la journée ou sur un plus long terme doivent satisfaire les obligations d'isolation acoustique définies au code de la construction et de l'habitation.

1AUB16 – COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.



2AU1 – OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites tant qu'une procédure complémentaire n'aura pas ouverte la zone à l'urbanisation.

2AU2 – OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Néant.

2AU3 – VOIES ET ACCÈS

Néant.

2AU4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Néant

2AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet.

2AU7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Sans objet.

2AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

2AU9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONES AU ET 2AU

2AU10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

2AU11 – ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Néant

2AU12 – STATIONNEMENT

Sans objet.

2AU13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les haies en clôture doivent comprendre un minimum de 50% de charmes ou de frênes et un maximum de 50% d'essences persistantes.

2AU15 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas fixé de règle.

2AU16 – COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Il n'est pas fixé de règle.



A1 – OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions et les aménagements qui ne sont pas liés à l'exploitation agricole ou qui ne sont pas autorisés à l'article 2 ci-dessous.

DANS LE SECTEUR DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE

Toutes les constructions, imperméabilisations, affouillements et exhaussements sont interdites sauf si elles sont nécessaires à la gestion du cours d'eau.

DANS LE SECTEUR DE RISQUE TECHNOLOGIQUE

Les habitations mêmes si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole.

A2 – OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les constructions et aménagements d'équipements publics ou d'intérêt collectif, à condition

- de façon exceptionnelle, car ils ne trouvent pas leur place dans un espace urbanisé,
- qu'ils soient nécessaires à la gestion de la voirie, de l'eau, de l'énergie ou des télécommunications, soit à des activités de loisirs des espaces naturels ou agricoles,
- qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière ou ils s'implantent.

Les extensions des habitations existantes et leurs annexes à condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les bâtiments identifiés aux documents graphiques peuvent connaître des changements de destination pour un usage de :

- entrepôts,
- bureaux,



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONE A

- stationnement de véhicules ou caravanes non habitées à condition qu'ils ne constituent pas une épave,
- d'activité artisanale à condition que les conditions de desserte soit satisfaisante au regard de l'activité
- hébergement hôtelier (dont les salles de manifestation) pour des manifestations occasionnelles ou une fréquentation touristique,
- service public ou d'intérêt collectif à caractère culturel, associatif ou festif
- élevage et hébergement d'animaux domestiques ou de loisirs.

A3 – VOIES ET ACCÈS

Un terrain pour être constructible ou aménageable doit avoir un accès à une voie ou chemin praticable par les engins de secours.

A4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

RÉSEAU D'EAU POTABLE

Un terrain qui n'est pas desservi, directement ou par l'intermédiaire d'un réseau privé, par un réseau public sous pression présentant des caractéristiques suffisantes pour l'alimentation du projet, n'est pas constructible.

Lorsque ce réseau est insuffisant pour assurer la défense incendie, un réservoir d'eau doit permettre d'assurer cette défense.

LES EAUX USÉES

Un terrain pour recevoir une construction, aménagement doit obligatoirement rejeter ses eaux usées domestiques dans un réseau raccordé :

- soit au réseau public de collecte des eaux usées, directement ou par l'intermédiaire d'un réseau privé. Dans le cas où ce réseau collecte exclusivement les eaux usées domestiques, il n'est possible d'y raccorder que celles-ci,
- soit à un assainissement individuel conçu et localisé de façon à être inspecté facilement et accessible par les engins.

Seules les eaux usées domestiques peuvent être rejetées dans le réseau collectif. Les eaux résiduelles agricoles incompatibles avec les caractéristiques de la station doivent être épurées par un dispositif propre.



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONE A

RÉSEAU D'EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain.

Toutefois lorsque la nature du sol ne permet pas cette infiltration, les eaux pluviales peuvent être :

- soit raccordées au réseau public s'il existe et s'il est destiné à recevoir des eaux pluviales,
- soit rejetées à un émissaire.

Le rejet des eaux pluviales des constructions principales nouvelles doit être régulé avec un débit compatible avec les caractéristiques du réseau ou de l'émissaire.

Les eaux pluviales provenant des aires de stockage d'engins ou de produits susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux souterraines doivent être épurées préalablement à leur rejet dans le milieu ou dans un émissaire.

RÉSEAU PUBLIC DE DISTRIBUTION DE L'ÉLECTRICITÉ

Pour supporter une construction ou un aménagement nécessitant une desserte électrique, le terrain doit être desservi par un réseau public d'électricité de capacité suffisante eu égard à l'importance du projet.

A6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent observer un retrait

- d'au moins 75 m de la RD 619,
- d'au moins 10 m des autres voies.

Toutefois,

- lorsque sur la propriété ou sur un terrain limitrophe et riverain de la voie, une construction principale est édifiée avec un retrait inférieur, la construction peut s'implanter avec un retrait au moins égal à celui observé par la construction existante.
- Cette distance peut être réduite à 2 m pour les équipements publics ou d'intérêt collectif dont la hauteur n'excède pas 5 m et l'emprise au sol 20 m².



A7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 10 m des limites séparatives.

Toutefois,

- Les extensions peuvent réduire ce retrait minimal, à celui observé par la construction existante. Dans ce cas, la création d'une nouvelle ouverture doit respecter la règle générale.
- Cette distance peut être réduite à 2 m pour les équipements publics ou d'intérêt collectif dont la hauteur n'excède pas 5 m et l'emprise au sol 20 m²

A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

POUR LES HABITATIONS EXISTANTES

La distance entre une annexe et une habitation existante ne peut excéder 20m.

A9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

POUR LES HABITATIONS EXISTANTES

Les annexes ne peuvent excéder 50 m² d'emprise au sol totale sans que chaque annexe ne puisse excéder 20 m² d'emprise au sol.

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle

DANS LE SECTEUR DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE

Aucune emprise au sol de constructions ou d'imperméabilisation n'est autorisée.



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONE A

A10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

POUR LES HABITATIONS EXISTANTES

Les extensions ne peuvent excéder la hauteur du bâtiment existant. Les annexes ne peuvent excéder 3,0 m de hauteur.

POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS

La hauteur ne doit pas excéder 15 m.

A11 – ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

LES HABITATIONS EXISTANTES

Les extensions doivent :

- être couverte de matériaux identiques à ceux de la construction existante ou de tuiles de couleur en harmonie avec celle de la construction existante ou de verrière
- avoir des murs enduits ou en bois ou en verre

LES AUTRES CONSTRUCTIONS

Les toitures doivent être de couleur rouge tuile.

Les murs doivent être

- soit enduits, en totalité ou en jointoiement de pierres.
- soit être de couleur :
 - Gris soutenu,
 - Marron,
 - Vert foncé.

CLÔTURES

Les murs en maçonnerie traditionnelle existants et en bon état, doivent être conservés. Ils ne peuvent être démolis que pour aménager un accès véhicule ou piéton ou permettre l'implantation de la construction à la limite. Ils peuvent être prolongés dans un aspect et des dimensions similaires à l'existant, ceci indépendamment des limites de propriété.

A défaut les clôtures doivent être composées d'un grillage doublé d'une haie d'essence locale.



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONE A

DANS LE SECTEUR DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE

L'utilisation de matériaux réfléchissants et de vitres miroirs est interdite.

Les clôtures doivent être composées d'un grillage doublé d'une haie d'essence locale.

Cet éventuel grillage doublant cette haie, doit ménager en partie basse au moins tous les 5 m, une trouée d'au minimum 20 cm de large par 10 cm de haut.

A12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des aménagements et constructions doit être assuré en dehors de la voie.

LOCALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

Les garages en sous-sols, enterrés totalement ou partiellement sont interdits.

A13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans une bande de 10 m de part et d'autre des rives d'un cours d'eau, d'une mare ou d'un plan d'eau, en eau ou non de manière permanente, toute imperméabilisations est interdite sauf pour la réalisation d'une plateforme d'accès aux véhicules de lutte contre l'incendie.

POUR LES ALIGNEMENTS D'ARBRES

Les alignements d'arbres repérés aux documents graphiques doivent être préservés.



A15 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les eaux pluviales des toitures ou autres surfaces non accessibles, lorsqu'elles sont collectées séparément doivent être dirigées vers un dispositif de stockage à condition qu'elles soient utilisées à des fins non alimentaires.

DANS LE SECTEUR DE NUISANCE SONORE

Les constructions, les travaux, changements de destination et les extensions d'une construction existante à usage d'habitation, de bureau, d'hôtel et d'équipements publics ou d'intérêt collectif accueillant des personnes plusieurs heures par jour doivent satisfaire les obligations d'isolation acoustique définies au code de la construction et de l'habitation (décret du 23 juillet 2013).



AZH1 – OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes celles qui ne figurent pas à l'article AZH2

AZH2 – OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les aménagements visant à restaurer le milieu humide.

AZH3 – VOIES ET ACCÈS

Sans objet

AZH4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Sans objet

AZH6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet

AZH7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Sans objet

AZH8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet

AZH9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

AZH10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONE A

AZH11 – ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Sans objet

AZH12 – STATIONNEMENT

Sans objet

AZH13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les boisements de ripisylve doivent être maintenus dans des proportions qui permettent le développement de la biodiversité et à condition qu'ils ne nuisent pas à l'équilibre du milieu humide.

AZH15 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONES N

ZONE N

N1 – OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations du sol

N2 – OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Aucune

N3 – VOIES ET ACCÈS

Sans objet

N4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Sans objet

N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLICS

Sans objet

N7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Sans objet

N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet

N9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

N10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet



DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONES N

N11 – ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Sans objet

N12 – STATIONNEMENT

Sans objet

N13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet

N15 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet



NZH1 – OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes celles qui ne figurent pas à l'article NZH2

NZH2 – OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS

Les aménagements visant à restaurer le milieu humide

NZH3 – VOIES ET ACCÈS

Sans objet

NZH4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Sans objet

NZH6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet

NZH7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Sans objet

NZH8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet

NZH9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

NZH10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES ZONES N

NZH11 – ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Sans objet

NZH12 – STATIONNEMENT

Sans objet

NZH13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les boisements de ripisylve doivent être maintenus dans des proportions qui permettent le développement de la biodiversité et à condition qu'ils ne nuisent pas à l'équilibre du milieu humide.

NZH15 – PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet



Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

1) Le règlement national d'urbanisme

Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles énoncées aux articles R. 111-2 à R. 111-51 du Code de l'Urbanisme dites Règlement national d'urbanisme à l'exception des articles suivants qui restent applicables et dont la rédaction, ici reproduite, est celle en vigueur lors de la modification du PLU :

Localisation, implantation et desserte des constructions et aménagements

Article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme (C. urb) : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

Article R. 111-4 C. urb : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

Article R. 111-20 C. urb : « Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 111-5 sont réputés favorables s'il ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département. »

Densité et reconstruction des constructions

Article R. 111-21 C. urb : « La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée.

La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction. »

Article R. 111-22 C. urb : « La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

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

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

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

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

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

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

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

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

Performances environnementales et énergétiques



Article R. 111-23 C. urb : « Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 4° Les pompes à chaleur ;
- 5° Les brise-soleils. »

Article R. 111-24 C. urb : « La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme. »

Réalisation d'aires de stationnement

Article R. 111-25 C. urb : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

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

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

Préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial, paysager ou écologique

Article R. 111-26 C. urb : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

Article R. 111-27 C. urb : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Camping, aménagement des parcs résidentiels de loisirs, implantation des habitations légères de loisirs et installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes

Article R. 111-31 C. urb : « Les dispositions de la présente section ne sont applicables ni sur les foires, marchés, voies et places publiques, ni sur les aires de stationnement créées en application de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage. »



Article R. 111-32 C. urb : « Le camping est librement pratiqué, hors de l'emprise des routes et voies publiques, dans les conditions fixées par la présente sous-section, avec l'accord de celui qui a la jouissance du sol, sous réserve, le cas échéant, de l'opposition du propriétaire. »

Article R. 111-33 C. urb : « Le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrains de camping sont interdits :

1° Sauf dérogation accordée, après avis de l'architecte des Bâtiments de France et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, par l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3, sur les rivages de la mer et dans les sites inscrits en application de l'article L. 341-1 du code de l'environnement ;

2° Sauf dérogation accordée par l'autorité administrative après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, dans les sites classés ou en instance de classement en application de l'article L. 341-2 du code de l'environnement ;

3° Sauf dérogation accordée dans les mêmes conditions que celles définies au 1°, dans les secteurs sauvegardés créés en application de l'article L. 313-1, dans le champ de visibilité des édifices classés au titre des monuments historiques et des parcs et jardins classés ou inscrits et ayant fait l'objet d'un périmètre de protection délimité dans les conditions prévues à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ainsi que dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou, lorsqu'elles subsistent, dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager et dans les zones de protection mentionnées à l'article L. 642-9 du code du patrimoine, établies sur le fondement des articles 17 à 20 de la loi du 2 mai 1930 ayant pour objet de réorganiser la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque ;

4° Sauf dérogation accordée, après avis favorable du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques, par l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3, dans un rayon de 200 mètres autour des points d'eau captée pour la consommation, sans préjudice des dispositions relatives aux périmètres de protection délimités en application de l'article L. 1321-2 du code de la santé publique. »

Article R. 111-34 C. urb : « La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet peut en outre être interdite dans certaines zones par le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu. Lorsque cette pratique est de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publiques, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales, à la conservation des milieux naturels ou à l'exercice des activités agricoles et forestières, l'interdiction peut également être prononcée par arrêté du maire.

Ces interdictions ne sont opposables que si elles ont été portées à la connaissance du public par affichage en mairie et par apposition de panneaux aux points d'accès habituels aux zones visées par ces interdictions. Un arrêté conjoint des ministres chargés de l'urbanisme et du tourisme fixe les conditions dans lesquelles est établie cette signalisation. »

Article R. 111-35 C. urb : « Les terrains de camping sont soumis à des normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement fixées par des arrêtés conjoints des ministres chargés de l'urbanisme, de l'environnement, de la santé publique et du tourisme. Ces arrêtés peuvent prévoir des règles particulières pour les terrains aménagés pour une exploitation saisonnière en application de l'article R. 443-7. »

Article R. 111-36 C. urb : « Les parcs résidentiels de loisirs sont soumis à des normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement définies par des arrêtés conjoints des ministres chargés de l'urbanisme, de la santé publique et du tourisme. »

Article R. 111-37 C. urb : « Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. »

Article R. 111-38 C. urb : « Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées :

1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;

2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;

3° Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées en application du code du tourisme ;

4° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans



autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. Dans ce cas, le nombre d'habitations légères de loisirs doit demeurer inférieur soit à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements, soit à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas. »

Article R. 111-39 C. urb : « Les auvents, rampes d'accès et terrasses amovibles peuvent être accolés aux habitations légères de loisirs situées dans l'enceinte des lieux définis à l'article R. 111-38.
Ces installations accessoires, qui ne doivent pas être tenues au sol par scellement ou toute autre fixation définitive, doivent pouvoir être, à tout moment, facilement et rapidement démontables. »

Article R. 111-40 C. urb : « En dehors des emplacements prévus à l'article R. 111-38, l'implantation des habitations légères de loisirs est soumise au droit commun des constructions.

Il en est de même en cas d'implantation d'une habitation légère de loisirs sur un emplacement situé à l'intérieur du périmètre d'un terrain de camping, village de vacances ou dépendance de maison familiale mentionné aux 2° à 4° de l'article R. 111-38 qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance ou d'une location pour une durée supérieure à deux ans.

Les dispositions du précédent alinéa ne sont pas applicables :

- 1° Dans les terrains de camping constitués en société dont les parts ou les droits sociaux donnent vocation à l'attribution d'un emplacement en propriété ou en jouissance, enregistrée avant le 1er octobre 2011 ;
- 2° Dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ou de dépendances de maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété ou de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance avant le 1er octobre 2011 ;
- 3° Jusqu'au terme du contrat, dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ou de dépendances de maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une location d'une durée supérieure à deux ans avant le 1er octobre 2011. »

Article R. 111-41 C. urb : « Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler. »

Article R. 111-42 C. urb : « Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que :

- 1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet, autres que ceux créés après le 1er octobre 2007 et exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an ;
- 2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;
- 3° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. »

Article R. 111-43 C. urb : « Les auvents, rampes d'accès et terrasses amovibles peuvent être accolés aux résidences mobiles de loisirs situées dans l'enceinte des lieux définis à l'article R. 111-42.
Ces installations accessoires, qui ne doivent pas être tenues au sol par scellement ou toute autre fixation définitive, doivent pouvoir être, à tout moment, facilement et rapidement démontables. »

Article R. 111-44 C. urb : « Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées sur un emplacement situé à l'intérieur du périmètre d'un terrain de camping ou d'un village de vacances mentionné à l'article R. 111-42 ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance ou d'une location pour une durée supérieure à deux ans.

Les dispositions du précédent alinéa ne sont pas applicables :

- 1° Dans les terrains de camping constitués en société dont les parts ou les droits sociaux donnent vocation à l'attribution d'un



emplacement en propriété ou en jouissance, enregistrée avant le 1er octobre 2011 ;

2° Dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété ou de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance avant le 1er octobre 2011 ;

3° Jusqu'au terme du contrat, dans les emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une location d'une durée supérieure à deux ans avant le 1er octobre 2011. »

Article R. 111-45 C. urb : « Les résidences mobiles de loisirs peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23. »

Article R. 111-46 C. urb : « Sur décision préfectorale, et par dérogation aux articles précédents, les résidences mobiles de loisirs peuvent, à titre temporaire, être installées dans tout autre terrain afin de permettre le relogement provisoire des personnes victimes d'une catastrophe naturelle ou technologique. »

Article R. 111-47 C. urb : « Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler. »

Article R. 111-48 C. urb : « L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite :
1° Dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R. 111-33 ;

2° Dans les bois, forêts et parcs classés par un plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, sous réserve de l'application éventuelle des articles L. 113-1 à L. 113-5, ainsi que dans les forêts de protection classées en application de l'article L. 141-1 du code forestier. »

Article R. 111-49 C. urb : « L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite dans les secteurs où la pratique du camping a été interdite dans les conditions prévues à l'article R. 111-34. L'interdiction n'est opposable que si elle a été portée à la connaissance du public par affichage en mairie et par apposition de panneaux aux points d'accès habituels aux zones visées par ces interdictions. Un arrêté conjoint des ministres chargés de l'urbanisme et du tourisme fixe les conditions dans lesquelles est établie cette signalisation.

Sauf circonstance exceptionnelle, cette interdiction ne s'applique pas aux caravanes à usage professionnel lorsqu'il n'existe pas, sur le territoire de la commune, de terrain aménagé.

Un arrêté du maire peut néanmoins autoriser l'installation des caravanes dans ces zones pour une durée qui peut varier selon les périodes de l'année et qui ne peut être supérieure à quinze jours. Il précise les emplacements affectés à cet usage. »

Article R. 111-50 C. urb : « Nonobstant les dispositions des articles R. 111-48 et R. 111-49, les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation :

1° Sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23 ;

2° Dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur. »

Dispositions relatives aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs

Article R. 111-51 C. urb : « Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables. »



2) Servitudes d'utilité publique

S'ajoutent et s'imposent aux règles propres du P.L.U. les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les **servitudes d'utilité publique, affectant l'utilisation ou l'occupation du sol**, créées en application de législations particulières.

Conformément à l'article L. 152-7 du code de l'urbanisme « Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan local d'urbanisme, soit s'il s'agit d'une servitude d'utilité publique nouvelle définie à l'article L 151-43, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste mentionnée à l'article L 151-43, le délai d'un an court à compter de cette publication. ».

En conséquence et conformément à l'article L 151-43 du Code de l'Urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'Etat font l'objet d'une annexe au présent P.L.U.

3) Autorisations d'urbanisme

Article L. 421-6 C. urb : « Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites. »

Article L. 421-7 C. urb : « Lorsque les constructions, aménagements, installations et travaux font l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à leur exécution ou imposer des prescriptions lorsque les conditions prévues à l'article L. 421-6 ne sont pas réunies. »

4) Lotissements

Article L. 442-9 C. urb : « Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 115-6.

Toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, contenue dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement, cesse de produire ses effets dans le délai de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24



mars 2014 précitée si ce cahier des charges n'a pas fait l'objet, avant l'expiration de ce délai, d'une publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier.

La publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier est décidée par les colotis conformément à la majorité définie à l'article L. 442-10 ; les modalités de la publication font l'objet d'un décret.

La publication du cahier des charges ne fait pas obstacle à l'application du même article L. 442-10.»

Article L. 442-11 C. urb : « Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, qu'il soit approuvé ou non approuvé, pour mettre en concordance ces documents avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu, au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme. »

5) Règle de réciprocité d'implantation des bâtiments par rapport aux bâtiments agricoles

Article L. 111-3 du code rural : « Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement [...]

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa. (...) ».

6) Secteurs archéologiques

En application de l'article R. 523-1 du code du patrimoine, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement.

En application de l'article R. 523-8 du code du patrimoine, en dehors des cas prévus au 1° de l'article R. 523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R. 523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance.

7) Autres règles

Article L111-19 C. urb : Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces,



bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

Article L111-20 C. urb : Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L. 752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

Article L111-21 C. urb : Les dispositions des articles L. 111-19 et L. 111-20 ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000.

Article L151-31 C. urb : Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

Article L151-33 C. urb : Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

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

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Article L111-11 C. urb : Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

Les deux premiers alinéas s'appliquent aux demandes d'autorisation concernant les terrains aménagés pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Un décret en Conseil d'Etat définit pour ces projets les conditions dans lesquelles le demandeur s'engage, dans le dossier de demande d'autorisation, sur le respect des conditions d'hygiène et de sécurité ainsi que les conditions de satisfaction des besoins en eau, assainissement et électricité des habitants, le cas échéant, fixées par le plan local d'urbanisme.

Les lotissements et les permis valant division foncière

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chacun des lots.

Dispositions relatives à l'isolation par l'extérieur

Les dispositifs d'isolation par l'extérieur visant une amélioration de la performance énergétique des bâtiments peuvent être réalisés dans les reculs imposés au présent règlement. Le dispositif d'isolation ne pourra excéder une épaisseur de 30 centimètres.

La reconstruction à l'identique

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli est autorisée dans un délai de 10 ans s'il a été régulièrement édifié.

Le pétitionnaire doit apporter la preuve que le bâtiment a été construit avant la loi du 15/06/1943 relative au permis de construire ou conformément au permis de construire accordé.

Lexique

Les définitions apportées ci-dessous à titre informatif résultent des lois, décrets, circulaires opposables à la date d'approbation du PLU. Elles ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le Code de l'Urbanisme.

ACROTÈRE

Mur ou muret en maçonnerie au-dessus d'une toiture terrasse ou en pente.

AFFOUILLEMENT DE SOL

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public.

ATTIQUE

Niveau terminal d'une construction en toiture terrasse situé au-dessus de la corniche et le plus souvent disposé en retrait de la façade.

BATIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close. Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

CAMPING CARAVANING

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

Lieu d'extraction de matériaux de construction (pierre, roche, sable). L'ouverture d'une carrière est soumise à autorisation préalable.

CLÔTURE

Une clôture est 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). Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant 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 habitation - espace activité - espace cultivé ; etc.

La clôture comprend les piliers et les portails.

CONSTRUCTION

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment. La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

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 pas être considérée comme une construction existante. Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite.

CONTIGU

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, porche, escalier ou angle de construction, etc., ne constituent pas des constructions contiguës.

DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

C'est un acte administratif qui déclare d'utilité publique la réalisation d'un projet. Cet acte est pris après que le projet ait été soumis à enquête publique. Il permet à la collectivité publique d'acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération soit par accord amiable, soit à défaut par voie d'expropriation.

DISTANCE

Les distances se mesurent horizontalement et à angle droit entre tout point d'un mur et le point le plus proche de la limite séparative ou de l'alignement.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Outil foncier permettant au titulaire de ce droit de se porter acquéreur prioritaire sur tout ou partie des zones urbaines et des zones à urbanisées, dans l'objectif de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

Tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption urbain doit informer le titulaire des cessions envisagées sur les secteurs concernés et peut lui proposer l'acquisition de ce bien, sans toutefois le mettre en demeure d'acquérir.

ELAGAGE DES ARBRES EN LIMITE DE PROPRIETE

Les articles 671 et 672 du code civil interdisent aux propriétaires d'avoir des arbres d'une hauteur excédant 2 mètres à moins de 2 mètres de leur limite de propriété et à moins de 50 centimètres pour les autres plantations. Si ces distances ne sont pas respectées, le voisin peut, sans avoir à justifier d'un préjudice ou à invoquer un motif particulier, exiger l'arrachage ou



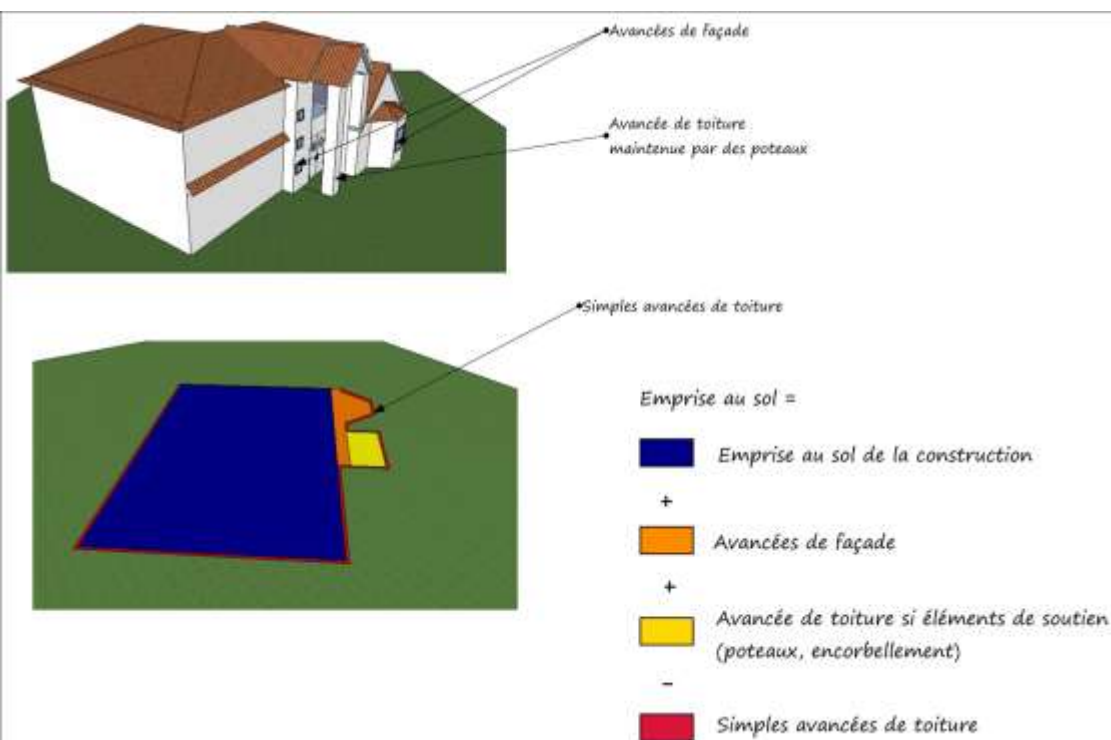
l'élague des plantations.

EMPLACEMENT RESERVE

Emprise désignée par le PLU comme pouvant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but de réaliser un équipement public ou d'intérêt général (ex : école,...) ou des opérations de voirie (création, élargissement, ...). Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération, seules des autorisations à titre précaire peuvent éventuellement y être accordées au propriétaire.

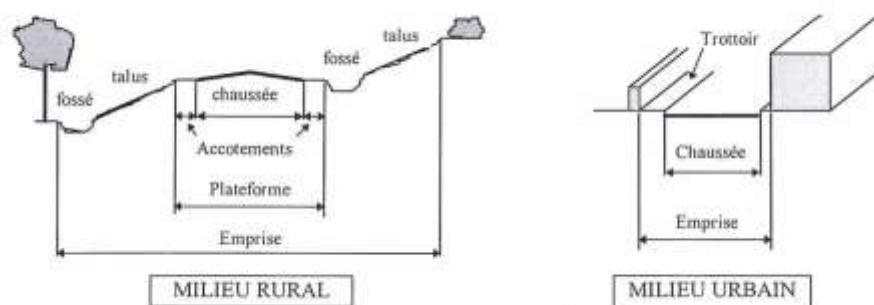
EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à 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.



EMPRISE ET PLATE FORME D'UNE VOIE

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. Elle se compose de la plate-forme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles et des piétons) et de ses annexes (fossé, talus).



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, etc.

EXHAUSSEMENT DE SOL

Élévation du niveau du sol naturel par remblai qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa hauteur excède 2 mètres.

EXTENSION

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal).

FAÇADE

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature. Elles comprennent la façade principale, la façade arrière et les façades latérales (le plus souvent appelées pignons).

FAITAGE

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

GABARIT

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

HABITAT COLLECTIF

Est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties.

HABITAT INDIVIDUEL

Forme d'habitat où chaque logement est desservi par une entrée individuelle, par opposition à l'habitat collectif.

INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)

Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains. Le régime de classement est défini en fonction du seuil indiqué dans la nomenclature des installations classées.

LAMBREQUIN

Dispositif d'occultation d'éléments techniques.

LIMITES SEPARATIVES

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. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.





Exemples : les limites latérales figurent en gras.

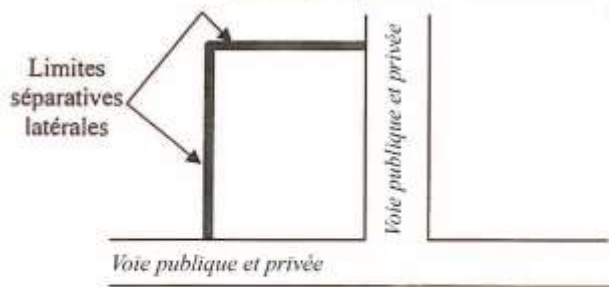


Fig 1

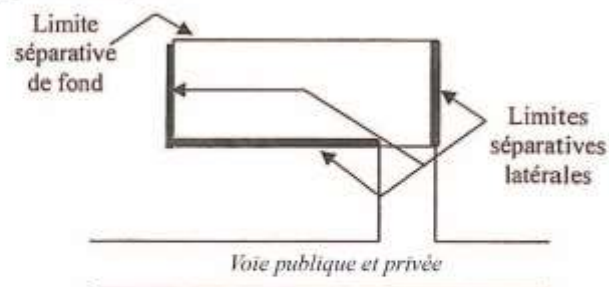


Fig 2

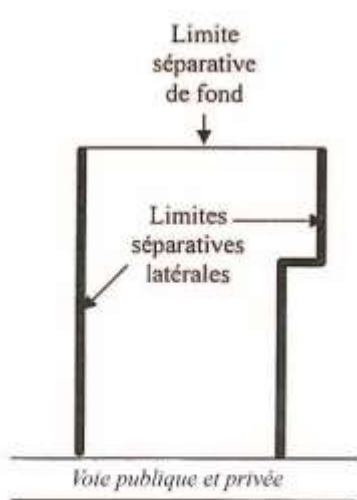


Fig 3

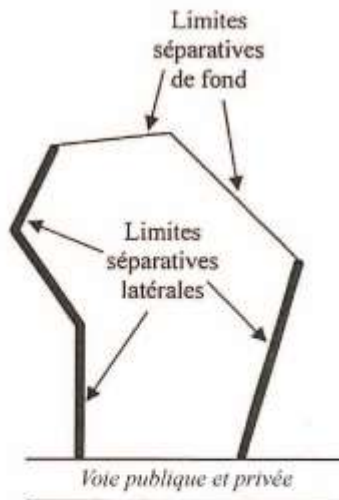


Fig 4

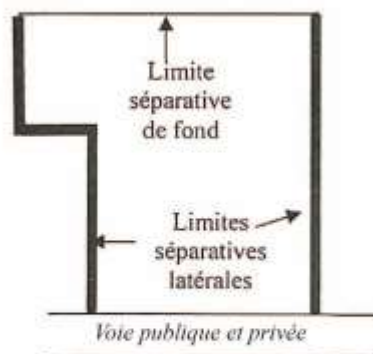


Fig 5

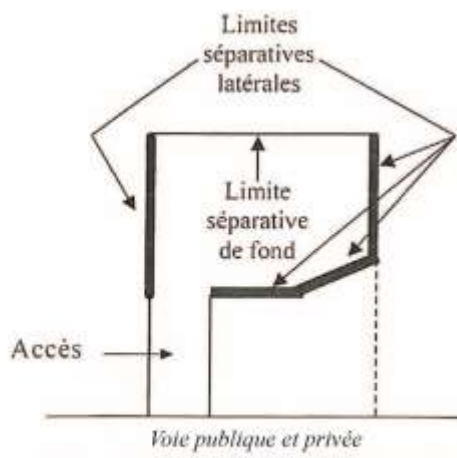


Fig 6

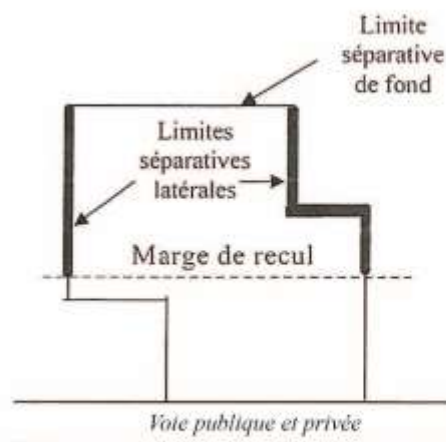


Fig 7



LOGEMENT

Un logement (définition de l'INSEE) est défini du point de vue de son utilisation. C'est un local utilisé pour l'habitation :

- séparé, c'est-à-dire complètement fermé par des murs et cloisons, sans communication avec un autre local si ce n'est par les parties communes de l'immeuble (couloir, escalier, vestibule, ...) ;
- indépendant, à savoir ayant une entrée d'où l'on a directement accès sur l'extérieur ou les parties communes de l'immeuble, sans devoir traverser un autre local.

LOTISSEMENT

Division d'une propriété foncière en vue de l'implantation ou de la transformation de bâtiments. La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation préalable.

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. Il peut recouvrir des constructions de nature très variée et être affecté 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, laverie d'une résidence étudiante... 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.

MISE EN DEMEURE D'ACQUERIR

Lorsqu'un terrain est situé dans un emplacement réservé, son propriétaire peut demander au bénéficiaire de cet emplacement (commune, Département, Etat,...) de le lui acheter dans un délai d'un an.

OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE

Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les permis groupés.

OPERATION DE CONSTRUCTIONS GROUPEES

Ensemble de construction faisant l'objet d'une demande de permis de construire présentée par une seule personne physique ou morale en vue de l'édification de plusieurs constructions sur un même terrain, celui-ci pouvant ou non faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

ORIEL

Fenêtre en encorbellement faisant saillie sur une façade.

OUVERTURES DANS LES MURS (notion de jour)

Ces notions sont définies par le Code Civil :

Article 676 :

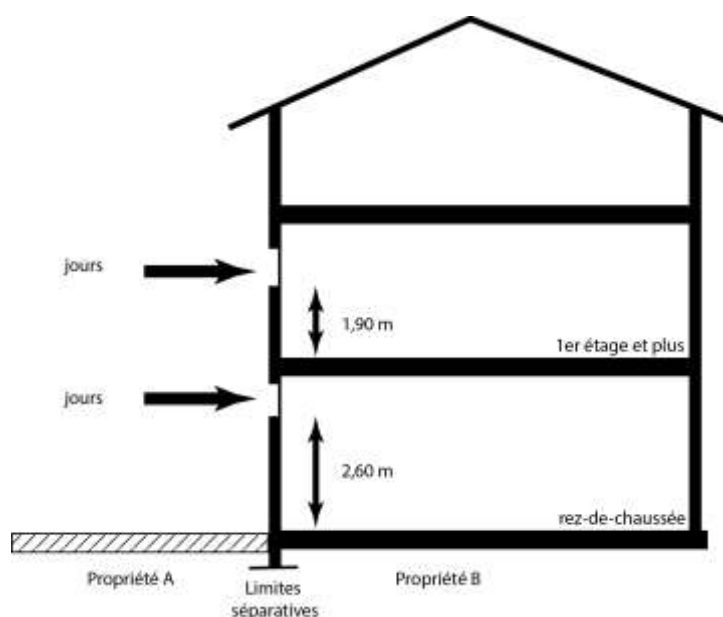
« Le propriétaire d'un mur non mitoyen, joignant immédiatement l'héritage d'autrui, peut pratiquer dans ce mur des jours ou fenêtres à fer maille et verre dormant.

Ces fenêtres doivent être garnies d'un treillis de fer dont les mailles auront un décimètre (environ trois pouces huit lignes) d'ouverture au plus et d'un châssis à verre dormant. »

Article 677

« Ces fenêtres ou jours ne peuvent être établis qu'à vingt-six décimètres (huit pieds) au-dessus du plancher ou sol de la chambre qu'on veut éclairer, si c'est à rez-de-chaussée, et à dix-neuf décimètres (six pieds) au-dessus du plancher pour les étages supérieurs. »





L'habitant doit pouvoir recevoir de la lumière mais ne doit pas pouvoir regarder.

OUVRAGES EN SAILLIE

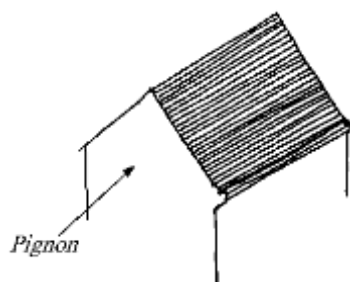
Oriels, balcons, auvents, corniches, garde-corps, rambardes, escaliers extérieurs, cheminées, canalisations extérieures, etc.

PARCELLE

C'est la plus petite portion du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.

PIGNON et MUR PIGNON

Le pignon est la partie supérieure et triangulaire d'un mur qui supporte la charpente du toit. Dans l'acception moderne, le mur pignon est souvent situé comme mur mitoyen en opposition au mur de façade principale dans la rue. Il peut alors être le support d'une toiture terrasse et ne pas avoir de sommet triangulaire, avoir une gouttière s'il est sous une croupe, et avoir des fenêtres s'il n'est pas en vis-à-vis.



PLANCHER

Paroi horizontale constituant le sol d'un étage.

RECU

Le recul est la distance séparant la construction des emprises publiques ou des voies. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique ou de voie ou d'emplacement réservé. Il est constitué par l'espace

compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.

SABLIÈRE

En charpente, une sablière est une poutre placée horizontalement à la base du versant de toiture, sur le mur de façade. Elle correspond à ce qui est également appelé la ligne d'égout.

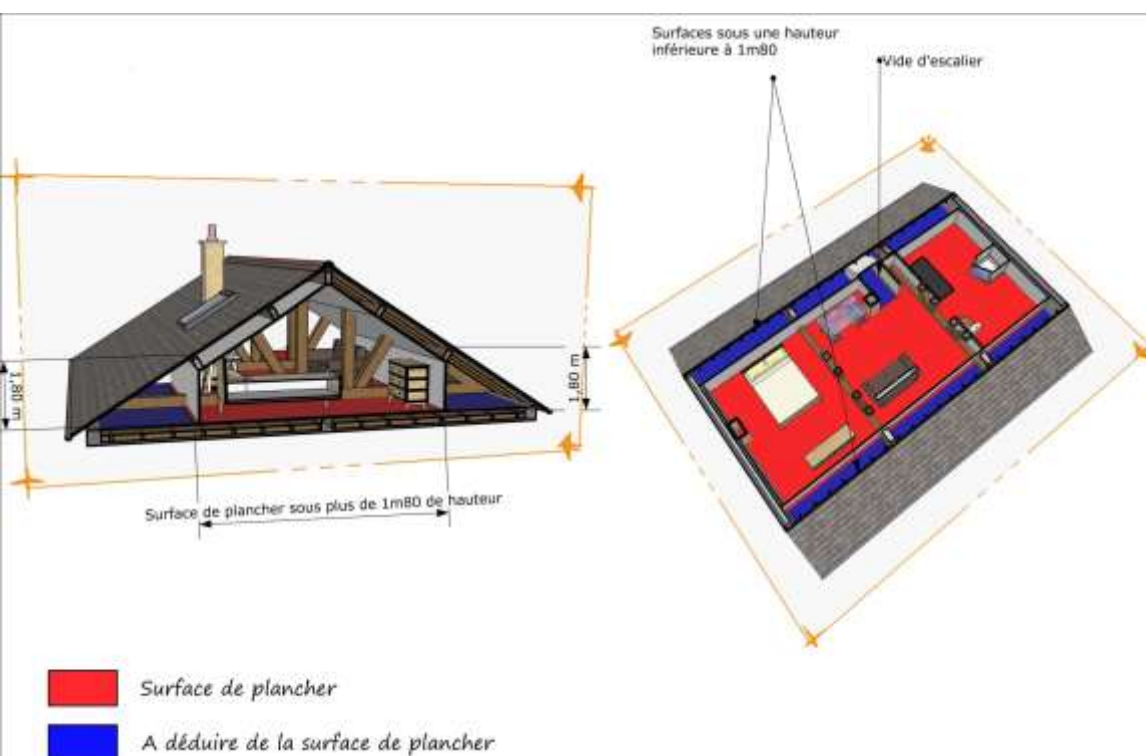
SECTEUR

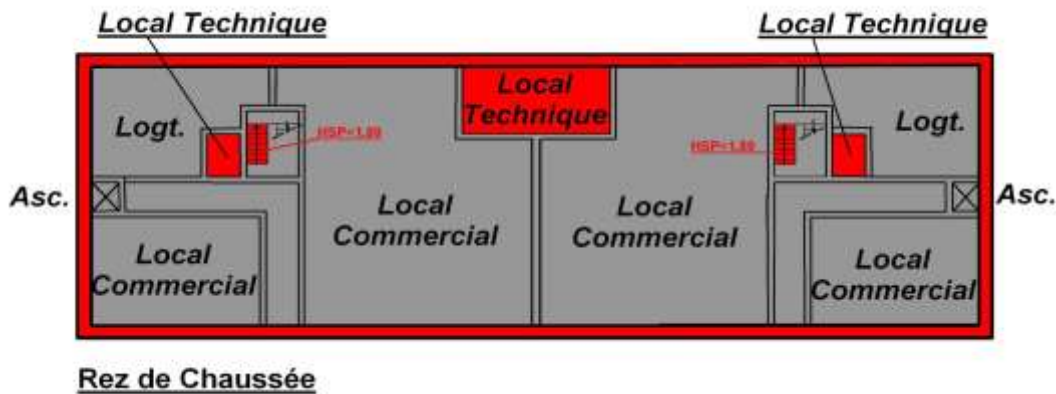
Ensemble des terrains appartenant à une zone du PLU auxquels s'appliquent, outre le règlement valable pour toute la zone, certaines règles particulières.

SURFACE DE PLANCHER

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

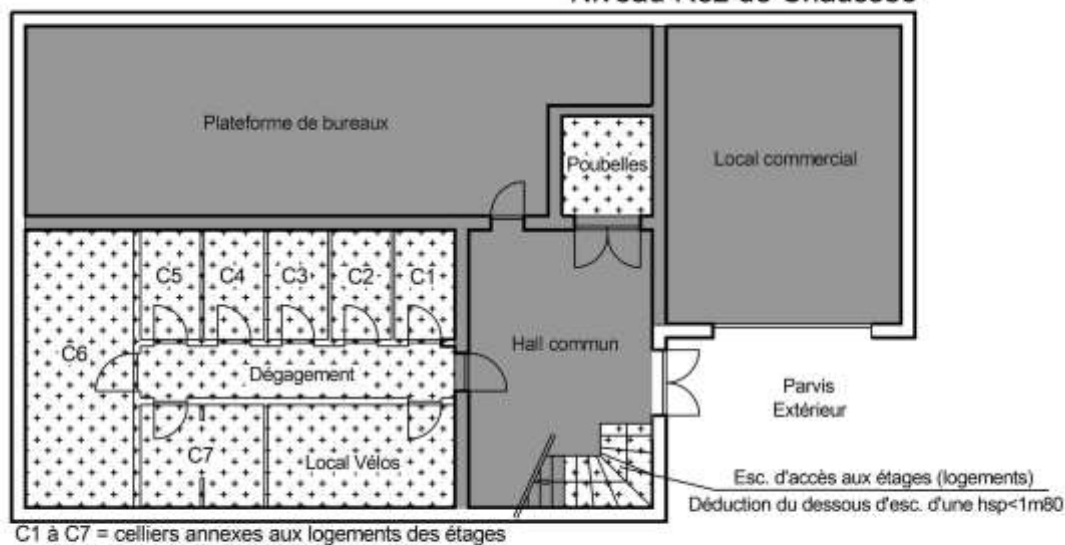
- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;





- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

Immeuble mixte activité/habitation collective Niveau Rez de Chaussée



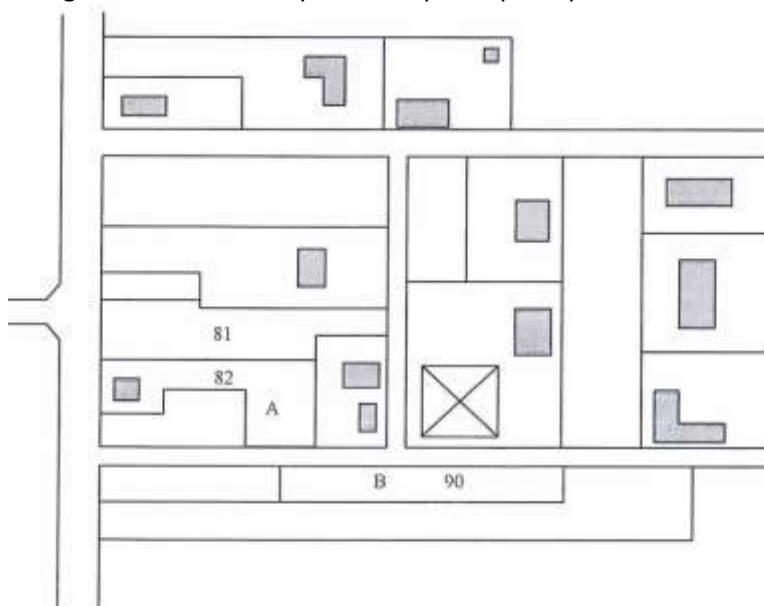
que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

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

- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors

TERRAIN D'ASSIETTE

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



Ex : les parcelles 81, 82 et 90 qui appartiennent à Monsieur **MARTIN**.
Les parcelles 81 et 82 qui sont contiguës constituent une seule unité foncière au sens du droit des sols.
Par contre, la parcelle 90 constitue une unité foncière distincte puisqu'elle est séparée des précédentes par une voie.

TERRAIN NATUREL

Il s'agit du niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la construction, remblai ou déblai.

TOITURE TERRASSE

Élément horizontal situé à la partie supérieure d'un bâtiment.

UNITE FONCIERE

Ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

VUES

Dispositions de l'article 678 du Code Civil :

« On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions. »

Cet article précise que même en sortant la tête, l'occupant indiscret ne puisse pas trop plonger sa vue chez son voisin, et ce notamment, à l'appui de tout point d'un balcon.

Dispositions de l'article 679 du Code Civil :

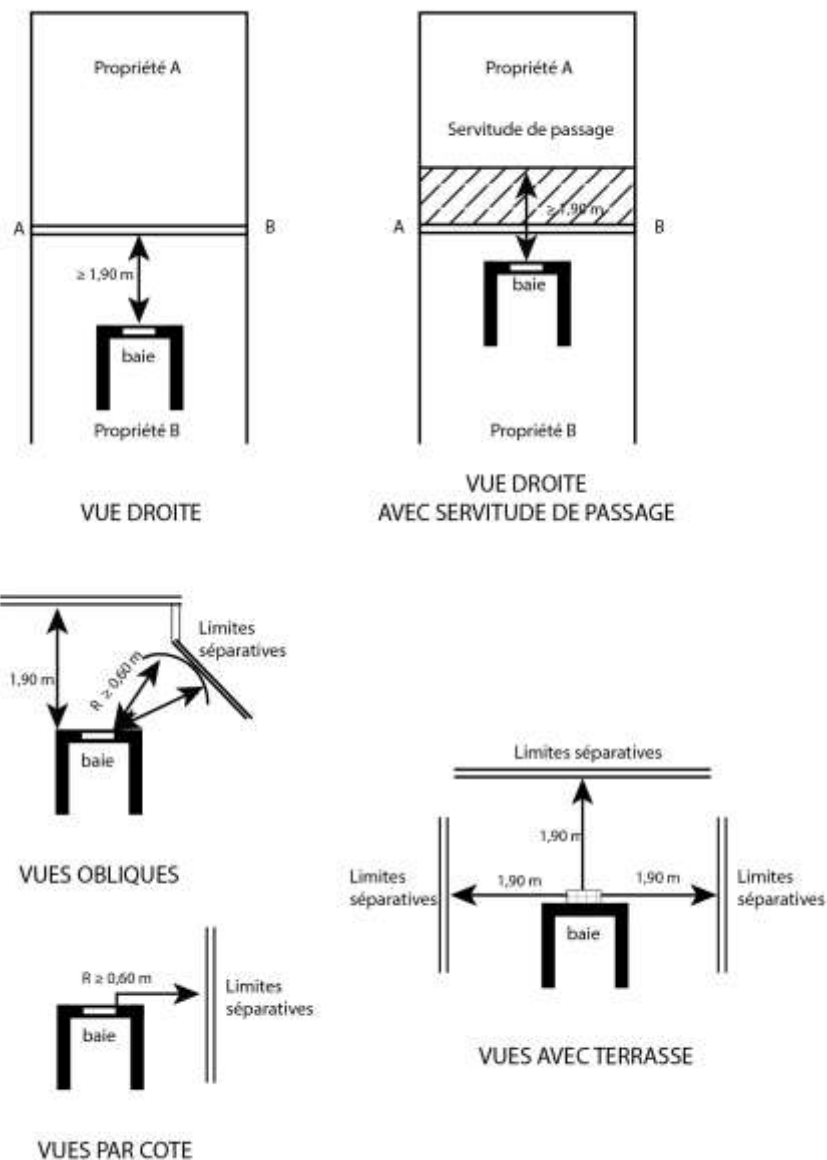
« On ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de



ANNEXES

distance. »

La réglementation des vues par côté ou obliques empêche d'ouvrir des baies à moins de 0.60 mètres des limites latérales du fond.



ZONE

Constituée par l'ensemble des terrains ayant une même vocation et soumis aux mêmes règles d'urbanisme, chaque zone est représentée par un sigle.

ZONE NON AEDIFICANDI

Zone où toute construction est interdite (par exemple en bordure des autoroutes) à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement du service public.

