

PLAN LOCAL D'URBANISME DE GRUNDEVILLER



Règlement

**APPROBATION DU P.L.U. PAR D.C.M.
DU : 22 mai 2015**

**Prescription de la modification n°1 du
P.L.U. par A.M. du : 16 novembre 2020**

***Document pour notification et enquête
publique - Date de réf. : Août 2021***

Atelier A4 architecture et urbanisme durables
Noëlle VIX-CHARPENTIER architecte D.P.L.G.
8, rue du Chanoine Collin – 57000 Metz
Tél: 03 87 76 02 32 – Fax: 03 87 74 82 31
Web: www.atelier-a4.archi – E-mail: nvc@atelier-a4.archi

6

REGLEMENT P.L.U.

Date de référence : *mai 2015*
Août 2021

SOMMAIRE

	Pages
I - DISPOSITIONS GENERALES	
Article 1. Champ d'application territorial du plan	p.3
Article 2. Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	p.3
Article 3. Division du territoire en zones	p.6 p.9
Article 4. Adaptations mineures	p.7 p.10
Article 5. Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux	p.7
Article 6. Sites Archéologiques	p.8 p.11
Article 7. Application des règles au regard de l'article R151-21 du code de l'urbanisme	p.11
II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	
Dispositions applicables à la zone U	p.10 p.13
Dispositions applicables à la zone Ux	p.23 p.31
III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	
Dispositions applicables à la zone 1AU	p.30 p.38
Dispositions applicables à la zone 2AU	p.44 p.51
IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	
Dispositions applicables à la zone A	p.46 p.55
V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	
Dispositions applicables à la zone N	p.54 p.65
ANNEXES	p.61 p.75

I

DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de GRUNDEVILLER délimité sur le plan N° 4 à l'échelle de 1/5 000^e et sur le plan N° 5 à l'échelle de 1/2 000^e.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. Les dispositions des articles du présent règlement se substituent à celles des articles R111-3, R111-5 à R111-14, R111-16 à R111-20 et R111-22 à R111-24 du Code de l'Urbanisme. Les articles d'ordre public R111-2, R111-4, ~~R111-15 et R111-21~~ **R111-26 et R111-27** du Code de l'Urbanisme sont et restent applicables sur le territoire communal :

L'article R111-2

Article R111-2 (D. n° 2007-18, 5 janvier 2007). « 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 ».

L'article R111-4

Article R111-4 (D. n° 2007-18, 5 janvier 2007). « 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 ».

~~L'article R111-15~~

~~Article R111-15 (D. n° 2007-18, 5 janvier 2007). « 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. »~~

~~L'article R111-21~~

~~L'article R111-21 (D. n° 2007-18, 5 janvier 2007). « Le projet peut être refusé ou n'être accordé 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».~~

L'article R111-26

Article R111-26 (D. n° 2015-1783, 28 décembre 2015). « 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».

L'article R111-27

L'article R111-27 (D. n° 2015-1783, 28 décembre 2015). « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

~~2. Sont également applicables les articles suivants du Code de l'Urbanisme :
- L145-1 à L145-13 (créés par la loi du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne) figurant en annexe au PLU.
- L147-1 à L147-8 (créés par la loi du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisme au voisinage des aérodromes).~~

2. Sont également applicables les articles suivants du Code de l'Urbanisme :
- L122-1 et suivant ainsi que le L171-1 (créés par la loi du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne) figurant en annexe au PLU.
- L112-3 à L112-17 (créés par la loi du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisme au voisinage des aérodromes).

~~3. Il peut être fait sursis à statuer par l'autorité compétente, à une demande d'autorisation ou d'utilisation le sol en vertu des dispositions des articles L111-7 et L111-8 du Code de l'Urbanisme :~~

- ~~- article L111-9 : enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération~~
- ~~- article L111-10 : projet de travaux publics~~
- ~~- article L123-6 et L123-13 : prescription et révision du PLU~~
- ~~- article L311-2 : ZAC~~
- ~~- article L313-7 : secteurs sauvegardés et restauration immobilière~~
- ~~- article 7 de la loi 85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement rural : remembrement - aménagement.~~

3. Il peut être fait sursis à statuer par l'autorité compétente, à une demande d'autorisation ou d'utilisation le sol en vertu des dispositions de l'article L424-1 du Code de l'Urbanisme.

4. S'ajoutent aux règles du PLU les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation du sol reportées sur le document graphique "Servitudes" et récapitulées dans les annexes du PLU.

5. Les annexes indiquant sur un ou plusieurs documents graphiques, s'il y a lieu :
 1. Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L313-1 et suivants ;
 2. Les Zones d'Aménagement Concerté ;
 - ~~3. Les zones de préemption délimitées en application de l'article L142-1 dans sa rédaction antérieure à la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement et de l'article L142-3 dans sa rédaction issue de la même loi ;~~
 3. Les zones de préemption délimitées en application de l'article L331-1 modifié par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 et de l'article L113-14 (concernant les espaces naturels sensibles) dans sa rédaction suite à la création de la même ordonnance.
 4. Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L211-1 et suivants ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé (articles L212-1 et suivants) ;
 5. Les zones délimitées en application de l'article L421-3 à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L 451-1 et suivants.

- ~~6.—Les zones inondables~~

6. Les zones soumises aux aléas « eau » et « mouvements terrains ».

6. Délivrance du permis de construire et réalisation d'aire de stationnement :

Article L123-1-12 (modifié par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 – art.19).

~~« Lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent, le règlement peut fixer un nombre maximal d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que d'habitation. Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, 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 de l'alinéa précédent, 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.~~

~~En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.~~

~~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 premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.»~~

Article L123-1-13 (modifié par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 – art.19).

~~« Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, 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. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.~~

~~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 hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat ».~~

Article L332-7-1 (modifié par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 – art.19).

~~« La participation pour non-réalisation d'aires de stationnement prévue par l'article L. 123-1-12 est fixée par le conseil municipal. Son montant ne peut excéder 12 195 euros par place de stationnement. Cette valeur, fixée à la date de promulgation de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, est modifiée au 1er novembre de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques.~~

6. Délivrance du permis de construire et réalisation d'aire de stationnement :

Articles L111-19 à L111-21 (modifiés par ordonnances n°2016-79 du 29 janvier 2016 – art. 9 et n°2015-1174 du 23 septembre 2015)

- Article L111-19 : « 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 des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, 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 : « 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 : « 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 ».

Articles L151-30 à L151-33 (créés par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015)

- Article L151-30 : « Lorsque le règlement prévoit des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés, il fixe des obligations minimales pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues au I de l'article L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation ».
- Article L151-31 : « 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 L151-32 : « Lorsque les conditions de desserte par les

transports publics réguliers le permettent, le règlement peut fixer un nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que d'habitation ».

- Article L151-33 : « 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 L151-35 (créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015)

« Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Toutefois, lorsque les logements mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

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 fixé par décret en Conseil d'Etat.

Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux premier et deuxième alinéas, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2° et 3° de l'article L. 151-34 est précisée par décret en Conseil d'Etat ».

7. En cas de divergence entre le règlement du PLU et le règlement d'un lotissement, la règle la plus contraignante s'applique.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est entièrement divisé en zones Urbaines "zones U", en zones A Urbaniser "zones AU", en zones Agricoles "zones A" et en zones Naturelles et forestières "zones N".

1 - LES ZONES URBAINES "zones U"

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classées en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II du présent règlement sont :

⇒ La zone U

Il s'agit d'une Zone Urbaine qui comprend de l'habitat, des services, activités diverses et des équipements publics.

⇒ La zone Ux

Il s'agit d'une zone réservée essentiellement aux activités économiques.

2 - LES ZONES A URBANISER "zones AU"

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

⇒ La zone 1 AU

Il s'agit d'une zone non équipée, destinée essentiellement à l'habitat, aux services, aux activités diverses et aux équipements collectifs.

La zone 2 AU

Il s'agit d'une zone non équipée, destinée à l'urbanisation future. Pour permettre après réalisation des équipements publics, une utilisation optimale des terrains, cette zone doit être protégée.

Cette zone ne pourra être mise en oeuvre qu'après modification ou révision du PLU.

3 - LES ZONES AGRICOLES "zones A"

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

4 - LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES "zones N"

Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les limites de ces différentes zones et éventuellement des sous-zones, figurent sur les documents graphiques.

Les plans comportent également les secteurs définis aux articles R123-11 et R123-12 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (articles 3 à 13 des règlements des différentes zones).

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

~~ARTICLE 5 - SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX~~

~~Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de Eaux approuvé par le Préfet de Bassin Rhin-Meuse - Préfet de la Moselle, le 18 novembre 1996, a été révisé~~

~~puis approuvé par arrêté préfectoral du 27 octobre 2009. Cette révision porte sur la période 2010-2015.~~

~~Les thématiques abordées sont notamment la prise en compte du risque inondation, la ressource en eau, la qualité des eaux de surface et des eaux souterraines.~~

~~Une attention toute particulière est apportée aux modalités d'assainissement des constructions, à la gestion des eaux pluviales mais aussi à la protection des zones humides ainsi qu'aux conditions d'entretien des courts d'eau.~~

ARTICLE 6 - SITES ARCHEOLOGIQUES

Le service régional de l'Archéologie est chargé de recenser, d'étudier et de faire connaître le patrimoine archéologique de la France. A ce titre, il veille à l'application de la législation sur l'archéologie rassemblée dans le Code du Patrimoine (articles L. 522-1 à L. 522-4, L. 531, L. 541, L. 544, L. 621-26). L'archéologie vise à étudier les traces matérielles laissées par les sociétés passées. En tant que telle, elle n'a pas de limite chronologique et peut s'intéresser à des vestiges en élévation.

1) « En application de l'article L. 531-14 du Code du Patrimoine réglementant en particulier les découvertes fortuites, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (vestige, structure, objet, monnaie...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie de Lorraine (6, Place de Chambre - 57045 - METZ Cedex 1 ☎ 03.87.56.41.10), soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un agent de l'Etat et tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal, en application des articles L. 114-3 à L. 114-5 du Code du patrimoine.

2) En application du décret 2004-490 du 03 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, modifié par le décret 2007-18 du 05 janvier 2007, seront transmis pour avis au Préfet de Région :

- l'ensemble des demandes d'autorisation de lotir de plus de 3ha, de création de Z.A.C. de plus de 3ha, d'aménagements soumis à étude d'impact, de travaux sur immeubles classés au titre des Monuments Historiques, de travaux de plus de 10.000m² soumis à l'article 4 – alinéa 4 du décret précité.
- les demandes de permis de construire, de permis de démolir, de permis d'aménager et de Z.A.C. de moins de 3ha, d'autorisation d'installation et de travaux divers, à condition qu'ils concernent des projets supérieurs ou égaux à 3000m² d'emprise (y compris parkings et voiries), conformément à l'arrêté préfectoral relatif au zonage archéologique dans l'arrondissement de Sarreguemines.

ARTICLE 7 - APPLICATION DES REGLES AU REGARD DE L'ARTICLE R151-21 DU CODE DE L'URBANISME

L'article R151-21 du Code de l'urbanisme mentionne que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, 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 l'ensemble du projet sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Grundviller s'oppose à l'application de l'alinéa 3 de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, pour que 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 s'appliquent à chaque lot issu de la division et non au terrain d'assiette de l'ensemble du projet. Cette opposition s'applique à l'ensemble des zones du Plan Local d'Urbanisme

II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE U

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine qui correspond d'une part aux centres anciens de la commune, et d'autre part aux zones d'extension récentes à dominante d'habitat.

Cette zone comprend de l'habitat, des services, des activités diverses et des équipements collectifs.

La zone U comporte ~~3~~ 4 secteurs :

- Uc correspondant aux centres anciens de la commune constitués d'un bâti construit en ordre continu.
- Ud correspondant aux extensions récentes de la commune constituées d'un bâti varié en ordre semi-continu et en ordre discontinu.
- **Ud1 correspondant aux premières tranches du Lotissement « Le Buehl », dernière extension de la commune constituée d'un bâti varié en ordre semi-continu et en ordre discontinu**
- Ue correspondant à une zone réservée aux équipements publics

La zone U est concernée par le passage de canalisations de transport de matières dangereuses. Conformément à l'arrêté du 04 août 2006 modifié le 20 décembre 2010, portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques, des zones de dangers ont été définies par des études de sécurité (périmètres grisés sur les règlements graphiques). Des dispositions spécifiques relatives aux immeubles de grande hauteur et aux établissements recevant du public sont applicables dans ces zones de danger.

La zone U est également concernée en totalité par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible. Cette cartographie est consultable dans le rapport de présentation du P.L.U. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Écologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

- Rappel

1. L'édification des clôtures sur espace public et sur toute voie ouverte à la circulation publique est soumise à déclaration préalable.
2. Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans le secteur Uc.
3. Sont considérés comme équipements publics les constructions et installations à usage collectif dans les domaines suivants :
 - social, scolaire, culturel ou cultuel
 - services techniques publics ou de secours

- sportif, de détente ou de loisirs
- santé (clinique, maison médicale, structure pour personnes âgées, ...)
- stationnement ouvert au public.

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les carrières ou décharges.
2. Les dépôts de matériaux de toutes natures en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet, hormis le stockage de bois de chauffage.
3. Les dépôts d'engins et de machines agricoles, hormis pour les activités agricoles préexistantes.
4. Les habitations légères de loisirs.
5. Les parcs de stationnement de caravanes ou les parcs résidentiels de loisirs, ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain.
6. Les étangs, hormis les bassins de rétention et les réserves d'incendie.
7. Les constructions agricoles nouvelles hors activités préexistantes.
8. Les activités industrielles.
9. Les éoliennes non domestiques de plus de 12 mètres de hauteur **et les éoliennes domestiques.**
10. Les occupations et utilisations du sol nécessitant la création d'un accès individuel hors agglomération sur les routes départementales.
11. Toute construction d'habitation ou de mur dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau (article 8 de la loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006) sauf pour les terrains bâtis ou clos de murs à la date du 3 février 1995, ainsi que les cours et les jardins attenants aux habitations.

ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Les dépendances des habitations destinées à l'accueil d'animaux domestiques à condition que l'élevage de ces animaux soit exclusivement à usage familial tel que défini dans le Règlement Sanitaire Départemental, et sans contrevenir aux législations civiles existantes en la matière.
2. Les constructions à usage d'artisanat, hôtelier, de commerce, de bureaux et de services, à condition :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune, ou qu'elles soient de nature à optimiser l'activité économique sur le ban communal.
 - b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs, ...).
3. L'extension des constructions existantes qui ne sont pas autorisées dans la zone (agricoles, ...) à condition que cette extension soit modérée. L'extension ne devra pas dépasser 10% de l'emprise au sol de la construction existante.

4. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement d'une occupation du sol admise dans la zone.
5. Pour les exploitations agricoles existantes, la construction de bâtiments agricoles à vocation de stockage (matériel et fourrage).
- ~~6. Les éoliennes domestiques de moins de 12 mètres à condition qu'elles soient implantées à plus de 50 mètres de toute habitation.~~

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée cadastrée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins :
 - 5,00 mètres d'emprise pour les voies à sens unique de circulation automobile
 - 6,00 mètres d'emprise pour les voies à double sens de circulation automobile.
3. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à éviter les impasses. Néanmoins, en cas d'impossibilité de liaison, des impasses peuvent être admises si elles sont aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. Ces impasses seront conçues de façon à pouvoir être désenclavées par un prolongement de voie ultérieur.
4. Les pistes cyclables futures doivent avoir 1 mètre d'emprise minimale par sens de circulation.
5. Les sentiers piétons futurs doivent avoir au moins 1,50 mètre d'emprise. Les sentiers piétons existants doivent être conservés, sauf s'ils sont intégrés dans un schéma d'aménagement global d'intérêt collectif.

II- Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres en dehors de tout obstacle (mobilier urbain, luminaire, coffret technique, ...).
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Aucun sentier touristique ou piste cyclable ne peut servir de voirie d'accès carrossable à un terrain bâti. Cependant, les accès traversant transversalement ces voies sont autorisés.

ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

I - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II - Assainissement

Le « Zonage d'assainissement collectif / non collectif » sera appliqué.

1. Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration de capacité suffisante.

A défaut, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

2. Eaux usées agricoles, artisanales et industrielles

Les eaux usées non domestiques ou agricoles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel. Elles ne peuvent non plus pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

3. Eaux pluviales

- Pour les voiries nouvelles, il est conseillé que les aménagements fassent appel majoritairement à des techniques alternatives au réseau enterré d'évacuation des eaux pluviales, par exemple le recours à des revêtements de sols perméables, à des tranchées drainantes, à des noues de stockage et d'infiltration, ... S'il s'avère nécessaire de réaliser des surverses pour ces ouvrages hydrauliques, les aménagements garantiront et maîtriseront l'écoulement des eaux pluviales excédentaires dans le réseau public ou dans le milieu naturel.
- Il est conseillé que les eaux pluviales des parcelles privées soient recueillies à même les parcelles et/ou infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné. La mise en place de systèmes de récupération des eaux pluviales qui génèreraient un stockage permanent d'eau (pour l'arrosage de jardin par exemple) est autorisée sous forme de réservoirs clos et couverts.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées en souterrain.

ARTICLE U 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE U 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Dans tous les secteurs:

1. Pour les lotissements et les divisions parcellaires, les dispositions de l'article U6 ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure du lotissement ou de la parcelle à diviser, mais lot par lot.
2. Les prescriptions de cet article ne s'appliquent pas aux travaux de mise en accessibilité pour personnes à mobilité réduite sur bâtiments existants.
3. Les prescriptions de cet article ne s'appliquent pas aux travaux d'isolation thermique et/ou phonique par l'extérieur sur bâtiments existants.
4. Les prescriptions de cet article ne s'appliquent pas aux piscines.
5. Les prescriptions de cet article ne s'appliquent ni aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

Dans le secteur Uc :

Sauf dispositions particulières inscrites sur les documents graphiques :

1. **Les deux tiers au moins de** la façade sur rue ou sur toute voie ouverte à la circulation publique automobile des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades sur rue des constructions principales voisines les plus proches.
En cas d'impossibilité de constituer une bande par rapport aux constructions voisines, la façade sur rue ou sur toute voie ouverte à la circulation publique automobile de la construction principale devra se situer dans le prolongement de la façade sur rue de la construction principale la plus proche, avec une variation de plus ou moins deux mètres.
2. Les extensions aux constructions principales doivent se situer dans la bande formée par le prolongement des façades sur rue des constructions principales voisines les plus proches. En cas d'impossibilité, (cas d'une construction principale implantée très en retrait par exemple), l'extension devra se situer dans le prolongement de la façade sur rue de la construction principale, ou en avant de la façade sur rue de la construction principale, mais à condition de respecter le prolongement des constructions voisines.
3. Les constructions annexes non accolées à la construction principale (abris de jardin, remises, garages ...), ne peuvent s'implanter en avant de la façade principale, ni à moins de 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

~~4. Les éoliennes non interdites à l'article U1 (domestiques de moins de 12 mètres), devront être installées à l'arrière de la construction principale. En tout état de cause, l'installation devra respecter la législation en matière de nuisances, notamment par rapport aux nuisances sonores.~~

~~Cet article ne s'applique ni aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.~~

Dans le secteur Ud :

Sauf dispositions particulières inscrites sur les documents graphiques :

1. **Les deux tiers au moins de** la façade sur rue ou sur toute voie ouverte à la circulation publique automobile des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades sur rue des constructions principales voisines les plus proches.

En cas d'impossibilité de constituer une bande par rapport aux constructions voisines, la façade sur rue ou sur toute voie ouverte à la circulation publique automobile de la construction principale devra se situer dans le prolongement de la façade sur rue de la construction principale la plus proche, avec une variation de plus ou moins deux mètres.

Pour une parcelle desservie par plusieurs voies, la règle d'implantation n'est imposée que par rapport à une seule des voies desservant ladite parcelle.

Pour les règles d'implantation par rapport aux autres voies, seront appliquées les règles de l'article U7.

2. Les extensions aux constructions principales doivent se situer dans la bande formée par le prolongement des façades sur rue des constructions principales voisines les plus proches. En cas d'impossibilité, (cas d'une construction principale implantée très en retrait par exemple), l'extension devra se situer dans le prolongement de la façade sur rue de la construction principale, ou en avant de la façade sur rue de la construction principale, mais à condition de respecter le prolongement des constructions voisines.
3. Les constructions annexes non accolées à la construction principale (abris de jardin, remises, garages ...), ne peuvent s'implanter en avant de la façade principale, ni à moins de 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer. **En cas de terrain desservi par plusieurs rues, cette prescription ne s'applique que du côté de la façade principale du terrain (façade comprenant l'accès carrossable à la construction).**
4. ~~Les éoliennes non interdites à l'article U1 (domestiques de moins de 12 mètres), devront être installées à l'arrière de la construction principale. En tout état de cause, l'installation devra respecter la législation en matière de nuisances, notamment par rapport aux nuisances sonores.~~
5. ~~Pour les lotissements et les divisions parcellaires, les dispositions de l'article U6 ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure du lotissement ou de la parcelle à diviser, mais lot par lot.~~

~~Cet article ne s'applique ni aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.~~

Dans le secteur Ud1 :

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur les documents graphiques, la façade sur rue de la construction principale ne doit pas être implantée à moins de 5 m de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique automobile.
Pour une parcelle desservie par plusieurs voies, la règle d'implantation n'est imposée que par rapport à une seule des voies desservant ladite parcelle.
Pour les règles d'implantation par rapport aux autres voies, seront appliquées les règles de l'article U7, secteur Ud1.
2. Les annexes non accolées (abris de jardin, remises, garages, ...) ne peuvent s'implanter en avant de la façade sur rue de la construction principale.

ARTICLE U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans tous les secteurs:

1. Pour les lotissements et les divisions parcellaires, les dispositions de l'article U7 ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure du lotissement ou de la parcelle à diviser, mais lot par lot.
2. Les prescriptions de cet article ne s'appliquent pas aux travaux de mise en accessibilité pour personnes à mobilité réduite sur bâtiments existants
3. Les prescriptions de cet article ne s'appliquent pas aux travaux d'isolation thermique et/ou phonique par l'extérieur sur bâtiments existants.
4. Les prescriptions de cet article ne s'appliquent ni aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

Dans le secteur Uc :

1. Les constructions principales doivent être édifiées d'une limite latérale à l'autre.
2. Toutefois, lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 10 mètres **ou se situe en angle de rues**, l'implantation sur une seule des limites est permise. La distance, par rapport à l'autre limite, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale ~~à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure~~ à trois mètres.
3. Pour les annexes non accolées à l'habitation (garages, abris de jardins, remises...), à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance entre la construction annexe et la limite parcellaire ne devra pas être inférieure à 1,00 mètre.
4. ~~Les éoliennes non interdites à l'article U1 (domestiques de moins de 12 mètres), devront être installées dans l'axe longitudinal de l'unité foncière sur laquelle est~~

~~bâtie la construction principale. La distance entre les extrémités des pales et les limites séparatives ne devra pas être inférieure à 4 mètres.~~

- ~~4. Pour les piscines, à moins que celle-ci (margelle et/ou terrasse comprises) ne jouxte la limite séparative, la distance entre la piscine (margelle et/ou terrasse comprises) et la limite parcellaire ne devra pas être inférieure à 1,00 mètre.~~

Dans les secteurs Ud et Ud1:

- ~~1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.~~
- ~~2. Pour les annexes non accolées à l'habitation (garages, abris de jardins, remises...), à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, la distance entre la construction annexe et la limite parcellaire ne devra pas être inférieure à 1,00 mètre.~~
- ~~3. Pour les piscines, à moins que celle-ci (margelle et/ou terrasse comprises) ne jouxte la limite parcellaire, la distance entre la piscine (margelle et/ou terrasse comprises) et la limite séparative ne devra pas être inférieure à 1,00 mètre.~~
- ~~4. Les éoliennes non interdites dans l'article U1 (domestiques de moins de 12 mètres), devront respecter au minimum une distance de 4 mètres entre les extrémités des pales et la limite parcellaire qui en est le plus rapproché.~~
- ~~5. Pour les lotissements et les divisions parcellaires, les dispositions de l'article U7 ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure du lotissement ou de la parcelle à diviser, mais lot par lot.~~

~~Cet article ne s'applique ni aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.~~

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

Dans tous les secteurs:

- ~~1. Pour les lotissements et les divisions parcellaires, les dispositions de l'article U8 ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure du lotissement ou de la parcelle à diviser, mais lot par lot.~~
- ~~2. Les prescriptions de cet article ne s'appliquent pas aux travaux de mise en accessibilité pour personnes à mobilité réduite sur bâtiments existants~~
- ~~3. Les prescriptions de cet article ne s'appliquent pas aux travaux d'isolation thermique et/ou phonique par l'extérieur sur bâtiments existants.~~

4. Les prescriptions de cet article ne s'appliquent ni aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

Dans le secteur Uc :

Sur une même propriété, les constructions principales destinées à l'habitation construites en 1^{ère} ligne seront contiguës.

Les constructions principales destinées à l'habitation construites en 2^{nde} ligne seront distantes de 6 mètres latéralement et de 20 mètres en profondeur.

Cette disposition ne concerne pas les annexes (garages, abris de jardins, remises,...) non accolées à la construction principale ni les piscines

Dans les secteurs Ud et Ud1 :

Sur une même propriété, les constructions principales non contiguës destinées à l'habitation seront distantes de 6 mètres latéralement et de 20 mètres en profondeur.

Sur une même propriété, les constructions annexes (garages, abris de jardins, remises,...) non accolées à l'habitation et non contiguës doivent être distantes au minimum de 1 mètre.

Sur une même propriété, La distance entre la piscine (margelle et/ou terrasse comprises) et toute autre construction ne devra pas être inférieure à 1,00 mètre

~~Pour les lotissements et les divisions parcellaires, les dispositions de l'article U8 ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure du lotissement ou de la parcelle à diviser, mais lot par lot.~~

~~Cet article ne s'applique ni aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.~~

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

Dans tous les secteurs:

1. Pour les lotissements et les divisions parcellaires, les dispositions de l'article U7 ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure du lotissement ou de la parcelle à diviser, mais lot par lot.
2. Les prescriptions de cet article ne s'appliquent ni aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.
3. Par terrain parcelle ou unité foncière, l'emprise totale des annexes non accolées à l'habitation ne peut excéder 30m² pour l'ensemble des constructions dédiées au stationnement des véhicules (garages) et 30m² pour l'ensemble des abris de jardin et autres remises, soit 60 m² d'annexes au total.

~~Pour les lotissements et les divisions parcellaires, les dispositions de l'article U9 ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure du lotissement ou de la parcelle à diviser, mais lot par lot.~~

~~Cet article ne s'applique ni aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.~~

ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans tous les secteurs:

- ~~1. Les prescriptions de cet article ne s'appliquent ni aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.~~
- ~~2. 4. La hauteur maximale de la construction principale projetée est fixée à 8 mètres. Les hauteurs sont calculées du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout (ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse)~~
- ~~3. 2. Pour les constructions annexes non accolées à la construction principale, la hauteur de la construction projetée est limitée à 5 mètres hors tout, calculée par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.~~

~~Les dispositions de l'article U10 ne s'appliquent ni aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.~~

Dans le secteur Ud1 :

~~La hauteur des combles comprise entre l'égout du toit et le faîtage ne pourra accueillir qu'un seul niveau habitable~~

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dans l'ensemble des secteurs

L'ensemble de la zone Uc est soumis à permis de démolir.

Les règles concernant l'aspect extérieur ne s'appliquent ni aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- A) Le volume et la toiture,
- B) L'aspect et la couleur,
- C) Les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- D) L'adaptation au sol,

E) Les murs, clôtures et usoirs.

A) Le volume et la toiture

Dans le secteur Uc :

- Les pignons sont interdits en façade sur l'espace public, exception faite des bâtiments implantés sur des parcelles d'angle.
- La pente des toits à pans doit se situer entre 25° et 45°. Dans le cas où la construction nouvelle principale est accolée à une construction déjà existante, ou intercalée dans un ensemble d'habitations dont la pente des toits est inférieure à 25° ou supérieure à 45°, il est admis que les pentes de toiture soient identiques à celles qui sont contiguës.
- Les toits terrasses ou plats sont autorisés sur les annexes accolées ou non aux constructions principales.
~~Ils sont autorisés sur la construction principale à créer ou à agrandir, à condition que leur surface n'excède pas la moitié de l'emprise au sol de ladite construction, et que leur acrotère ne soit pas visible depuis la rue qui dessert la construction.~~
En cas d'extension ou de nouvelle construction accolée, les toits terrasses sont autorisés sur la construction principale à condition que leur surface n'excède pas 50 % de l'emprise au sol de la construction existante.
~~Au-delà d'une surface de 20m² de toiture, les toits terrasses (ou plats) non accessibles seront obligatoirement végétalisés.~~
- Les toitures à la Mansard (avec brisis) ainsi que les toits à pans inversés avec chéneau central sont interdits.
- Les châssis de toit doivent s'intégrer dans le même plan que la toiture.

Dans les secteurs Ud :

- ~~— Au-delà d'une surface de 20m², les toits terrasses (ou plats) non accessibles seront obligatoirement végétalisés.~~
- Les toits terrasses ou plats sont autorisés
- Les toitures à la Mansard (avec brisis) ainsi que les toits à pans inversés avec chéneau central sont interdits.

Dans le secteur Ud1 :

- Les toits à pans ne dépasseront pas une pente de 45°.
- Les toits à la Mansard (avec brisis) sont interdits.
Les toits terrasses ou plats sont autorisés

B) L'aspect et la couleur

Dans les secteurs Uc et Ud

- Pour les bâtiments principaux, ainsi que pour les annexes (accolées ou non accolées) au bâtiment principal et visibles depuis la rue, sauf réfection à l'identique d'une toiture existante, la couverture des toits à pans sera réalisée en tuiles de terre cuite couleur rouge naturel. Tout autre matériau devra être conforme en termes d'aspect et de couleur. L'emploi de matériaux translucides ou transparents est cependant autorisé pour réaliser une verrière ou des panneaux solaires.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas
- Pour les annexes non visibles depuis la rue, pas de prescription concernant l'aspect et la couleur des toitures.
- Les matériaux destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ne pourront être laissés à l'état brut (agglos, briques, etc...).
- Pour les enduits, les couleurs devront s'intégrer au paysage environnant et répondre aux caractéristiques du bâti local environnant.

Dans le secteur Ud1 :

- Pour les constructions principales, la couverture des toits à pans sera réalisée en tuiles de couleur terre cuite rouge naturel. Tout autre matériau devra être conforme en termes d'aspect et de couleur. L'emploi de matériaux translucides ou transparents est cependant autorisé pour réaliser une verrière ou des panneaux solaires.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas
- Les bacs acier en toiture sont interdits pour les constructions principales, mais sont autorisés pour les annexes.
- Les capteurs solaires sont autorisés. S'ils ne sont pas intégrés à la toiture, ils devront être intégrés à une construction spécifique maçonnée (muret technique par exemple).
- Les matériaux destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ne pourront être laissés à l'état brut (agglos, briques, etc).
- Pour les enduits, les couleurs devront s'intégrer au paysage environnant et répondre aux caractéristiques du bâti local environnant.

C) Les éléments de façade, tels que percements et balcons

Dans le secteur Uc :

Sont interdits :

- les caissons de volets roulants posés en applique sur la façade et visibles depuis l'espace public.

- la mise en peinture des éléments de pierre de taille ou de briques d'ornement (encadrements de baies, linteaux, corniches, chaînages d'angle, ...).
- la destruction d'encadrements de portes ou de fenêtres en pierre de taille, même en cas d'obstruction d'une baie, mais le redimensionnement d'un percement est autorisé.
- la destruction ou le camouflage de sculpture ou ornementation ancienne (le déplacement à un autre endroit de la façade peut être autorisé).
- Les climatiseurs et pompes à chaleur en façade sur rue.
- En façade sur rue, la création de baies et/ou la transformation de baies existantes plus hautes que larges en baies plus larges que hautes, sauf dans le cas de l'aménagement d'une vitrine commerciale en rez-de-chaussée.
- Les paraboles satellites installées en façade sur rue.

Les façades commerciales devront tenir compte du parcellaire existant (pas de vitrine continue ou de bandeau continu réunissant les rez-de-chaussée de plusieurs immeubles voisins) et ne pas dépasser la hauteur des appuis de fenêtre du 1^{er} étage.

Dans les secteurs Ud :

Sont interdits les climatiseurs et pompes à chaleur en façade sur rue.

Dans le secteur Ud1 :

Sont interdits :

- les climatiseurs et pompes à chaleur en façade sur rue qui ne seraient pas intégrés dans la façade (en applique) ou dans une construction architecturée.
- les caissons de volets roulants posés en applique sur la façade et visibles depuis l'espace public.
- Les paraboles satellites installées en façade sur rue.

D) L'adaptation au sol

Dans les secteurs Uc , Ud et Ud1:

Le seuil des portes d'entrée orientées vers l'espace public ne peut être implanté à une altitude supérieure ou inférieure à 0.50 1.00 mètre du terrain naturel, ~~ceci afin d'éviter les maisons sur butte et de nombreux terrassements.~~

Les talus et murs de soutènement supérieurs à 0.50 m sont interdits à moins de 3 m des limites séparatives.

Dans les secteurs Ud :

~~En secteur Ud, le seuil des portes d'entrée orientées vers l'espace public ne peut être implanté à une altitude supérieure ou inférieure à 0.50 mètre du terrain~~

~~naturel supérieure à 1 mètre du terrain naturel, ceci afin d'éviter les maisons sur butte et de nombreux terrassements.~~

Recommandation : il est vivement conseillé d'éviter les garages en sous-sol lorsque le recul de la construction par rapport à la voie est insuffisant, lorsque le niveau de la nappe phréatique est trop proche et enfin lorsque les canalisations sont insuffisamment profondes.

E) Les murs, clôtures sur espace public et usoirs

Les clôtures séparatives entre deux terrains ne sont pas réglementées en zone U par le présent P.L.U.

Les nouvelles clôtures en façade sur l'espace public devront participer à l'animation de la rue en tant qu'élément de composition architecturale.

Les éventuelles clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'une haie végétale d'essences locales
- soit d'un dispositif à claire-voie (grillage excepté), doublé ou non d'une haie végétale d'essences locales
- soit d'un mur-bahut ne dépassant pas 0,40 mètre de haut, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, et doublé ou non d'une haie végétale d'essences locales.

Les haies végétales devront s'implanter au minimum à 1 mètre de l'espace public.

Dans les secteurs Uc et, Ud et Ud1:

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas ~~4,20~~ 1.50 mètre par rapport à l'espace public. Une exception est cependant tolérée : en cas de mur de soutènement d'un terrain qui serait plus haut que l'espace public, le mur ne pourra pas dépasser une hauteur de 0,40 mètre par rapport au terrain privé fini ; le mur sera surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie ne dépassant pas une hauteur de ~~4,20~~ 1.50 mètre par rapport au terrain privé fini.

Dans les secteurs Uc :

Les usoirs publics et privés devront rester libres de toute construction de mur, muret ou clôture.

ARTICLE U 12 – STATIONNEMENT

I. Stationnement des véhicules motorisés :

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

Dans le secteur Uc :

- maison individuelle	2 emplacements
- logement 1-2 pièces	1 emplacement
- logement 3 pièces	2 emplacements
- logement 4-5 pièces et plus	2 emplacements
- par groupe de 5 logements collectifs	1 emplacement visiteurs
- hôtel	1 emplacement par chambre
- restaurant	1 emplacement pour 20 m ² de salle
- commerce et profession libérale	1 emplacement pour 15 m ²
- salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 10 places
- bureaux	1 emplacement pour 40 m ²
- hôpital, clinique	1 emplacement pour 5 lits
- maison de retraite	1 emplacement pour 10 lits
- artisanat	1 emplacement pour 75 m ²

Dans les secteurs Ud :

- maison individuelle	3 emplacements (dont 2 emplacements hors garage)
- logement 1 pièce	1 emplacement
- logement 2 pièces	2 emplacements
- logement 3-4 pièces	2 emplacements
- logement 5 pièces et plus	3 emplacements
- par groupe de 3 logements collectifs	1 emplacement visiteurs
- hôtel	1 emplacement par chambre
- restaurant	1 emplacement pour 15 m ² de salle
- commerce et profession libérale	1 emplacement pour 15 m ²
- salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 5 places
- bureaux	1 emplacement pour 20 m ²
- hôpital, clinique	1 emplacement pour 3 lits
- maison de retraite	1 emplacement pour 5 lits
- artisanat	1 emplacement pour 50 m ²

2. Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher.

La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

Ce nombre s'applique naturellement au solde entre la création de nouveaux emplacements de stationnement, et la disparition éventuelle d'anciens emplacements (cas où l'on transforme un garage en logement par exemple).

3. 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 fixé par décret en Conseil d'Etat. Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement, quelle que soit la taille du logement.

~~**4. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra se libérer de cette obligation en remplissant les conditions précisées à l'article 2 alinéa 6 des dispositions générales. La proximité d'une aire de stationnement est définie par un rayon de 100 mètres autour de la construction projetée.**~~

~~La commune sera en droit de recouvrer les participations pour non réalisation d'aires de stationnement. La fin des travaux ne vaut pas exemption de l'obligation de créer des places de stationnement suffisantes en dehors du~~

~~domaine public. La participation due, en cas de non réalisation des aires de stationnement, pourra être exigée après constatation de l'infraction.~~

5. En cas de travaux non soumis à permis de construire qui amènent à multiplier le nombre de logements dans un immeuble sans pour autant modifier la surface au sol, le nombre de places de stationnement exigé par le PLU devra être respecté.
6. Chaque place de stationnement devra mesurer au minimum 4,60 mètres de longueur par 2,30 mètres de largeur. Le nombre et le dimensionnement des places de stationnement destinées aux personnes à mobilité réduite devront respecter les normes en vigueur.

II. Stationnement des véhicules à deux-roues non motorisés :

Excepté pour les constructions existantes, des aires de stationnement des deux-roues correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

- logement 1 pièce	1 m ²
- logement 2 pièces	1,5 m ²
- logement 3-4 pièces	2 m ²
- logement 5 pièces et plus	2,5 m ²
- bureaux, activité tertiaire	1 m ² pour 30 m ² de surf. de plancher
- commerce	1 m ² pour 30 m ² de surf. de plancher
- artisanat, atelier	1 m ² pour 50m ² de surf. de plancher
- hôtel	selon les besoins de l'opération
- hôpitaux, cliniques	selon les besoins de l'opération
- maisons de retraite	selon les besoins de l'opération
- restaurant	selon les besoins de l'opération
- salles de cinéma, réunions, spectacles	selon les besoins de l'opération
- équipement public	selon les besoins de l'opération

Les maisons individuelles ne sont pas concernées.

La surface de chaque local destiné au stationnement des deux-roues ne pourra être inférieure à 5m² ni supérieure à 30m².

L'espace destiné aux deux-roues devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité. Pour les constructions à usage d'habitation, l'espace sera clos et couvert.

ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Au moins 20 % des surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.
2. Les aires de stationnement seront plantées au minimum d'un arbre de haute tige d'essences locales pour 6 places de stationnement.
3. Les éventuelles haies de clôture donnant sur l'espace public ou sur l'espace agricole seront des haies vives d'essences locales.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE U 15 - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENERGIES RENOUVELABLES

Pas de prescription.

ARTICLE U 16 - RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Pas de prescription.

ZONE Ux

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone réservée essentiellement aux activités économiques.

La zone Ux est concernée par le passage de canalisations de transport de matières dangereuses. Conformément à l'arrêté du 04 août 2006 modifié le 20 décembre 2010, portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques, des zones de dangers ont été définies par des études de sécurité (périmètres grisés sur les règlements graphiques). Des dispositions spécifiques relatives aux immeubles de grande hauteur et aux établissements recevant du public sont applicables dans ces zones de danger.

La zone Ux est également concernée en totalité par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible. Cette cartographie est consultable dans le rapport de présentation du P.L.U. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

- Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

ARTICLE Ux 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les bâtiments agricoles,
2. les lotissements à usage d'habitation exclusif ou d'activités touristiques ou de loisirs,
3. les dépôts ou stockage de matières dangereuses ou toxiques qui ne sont pas liés aux activités exercées dans la zone ainsi que les dépôts de déchets, à l'exception du stockage de matières inertes,

4. les carrières ou décharges,
5. les étangs, hormis les réserves d'eau nécessaires à la sécurité,
6. les parcs d'attractions et les habitations légères de loisirs,
7. les terrains de camping et de stationnement de caravanes ou camping-car sauf ceux destinés à l'exposition-vente professionnelle,
8. les occupations et utilisations du sol nécessitant la création d'un accès individuel nouveau hors agglomération sur les routes départementales.
9. les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée et des opérations inscrites en emplacements réservés,
10. les activités liées à l'industrie lourde.
11. Les éoliennes non domestiques de plus de 12 mètres de hauteur **et les éoliennes domestiques.** .
12. Toute construction d'habitation ou de mur dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau (article 8 de la loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006) sauf pour les terrains bâtis ou clos de murs à la date du 3 février 1995, ainsi que les cours et les jardins attenants aux habitations.

ARTICLE Ux 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions à usage d'habitation et les dépendances à condition qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activités.
- ~~— Les éoliennes domestiques de moins de 12 mètres à condition qu'elles soient implantées à plus de 50 mètres de toute habitation.~~

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ux 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins
 - a) 6 mètres d'emprise pour la voie de distribution primaire y compris les aménagements en espaces verts
 - b) 5 mètres d'emprise pour la voie de desserte secondaire
6. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.

II- Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - . la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
 - . la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Le terrain ne doit pas disposer de plus de deux accès carrossables sur la voie qui assure sa desserte. L'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès pour tenir compte de l'intensité de la circulation
3. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

ARTICLE Ux 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

I - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II - Assainissement

Le « Zonage d'assainissement collectif / non collectif » sera appliqué.

4. Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration de capacité suffisante.

A défaut, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

5. Eaux usées agricoles, artisanales et industrielles

Les eaux usées non domestiques ou agricoles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

6. Eaux pluviales

- Pour les voiries nouvelles, il est conseillé que les aménagements fassent appel majoritairement à des techniques alternatives au réseau enterré d'évacuation des eaux pluviales, par exemple le recours à des revêtements de sols perméables, à des tranchées drainantes, à des noues de stockage et d'infiltration, ... S'il s'avère nécessaire de réaliser des surverses pour ces ouvrages hydrauliques, les aménagements garantiront et maîtriseront l'écoulement des eaux pluviales excédentaires dans le réseau public ou dans le milieu naturel.
- Il est conseillé que les eaux pluviales des parcelles privées soient recueillies à même les parcelles et/ou infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné. La mise en place de systèmes de récupération des eaux pluviales qui génèreraient un stockage permanent d'eau (pour l'arrosage de jardin par exemple) est autorisée sous forme de réservoirs clos et couverts.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

1. Les réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.
2. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE Ux 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE Ux 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

1. Pour les lotissements et les divisions parcellaires, les dispositions de l'article Ux6 ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure du lotissement ou de la parcelle à diviser, mais lot par lot.
2. Les prescriptions de cet article ne s'appliquent pas aux travaux de mise en accessibilité pour personnes à mobilité réduite sur bâtiments existants.
3. Les prescriptions de cet article ne s'appliquent pas aux travaux d'isolation thermique et/ou phonique par l'extérieur sur bâtiments existants.
4. Les prescriptions de cet article ne s'appliquent ni aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.
5. ~~4.~~ Si le document graphique prévoit des dispositions particulières, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction doit être implantée conformément à ces dispositions.

6. ~~2.~~ La façade des constructions principales donnant sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, ne peut être implantée à moins de 5 m de la limite d'emprise de la voie.

~~3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.~~

ARTICLE Ux 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Pour les lotissements et les divisions parcellaires, les dispositions de l'article Ux7 ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure du lotissement ou de la parcelle à diviser, mais lot par lot.
2. Les prescriptions de cet article ne s'appliquent pas aux travaux de mise en accessibilité pour personnes à mobilité réduite sur bâtiments existants.
3. Les prescriptions de cet article ne s'appliquent pas aux travaux d'isolation thermique et/ou phonique par l'extérieur sur bâtiments existants.
4. Les prescriptions de cet article ne s'appliquent ni aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.
5. 4. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale ~~à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure~~ à 3 mètres.

~~2. Les éoliennes non interdites dans l'article Ux1 (domestiques de moins de 12 mètres), devront respecter au minimum une distance de 4 mètres entre les extrémités des pales et la limite parcellaire qui en est le plus rapproché.~~

~~3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.~~

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

1. Pour les lotissements et les divisions parcellaires, les dispositions de l'article Ux8 ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure du lotissement ou de la parcelle à diviser, mais lot par lot. Les prescriptions de cet article ne s'appliquent pas aux travaux de mise en accessibilité pour personnes à mobilité réduite sur bâtiments existants.
2. Les prescriptions de cet article ne s'appliquent pas aux travaux d'isolation thermique et/ou phonique par l'extérieur sur bâtiments existants.

3. Les prescriptions de cet article ne s'appliquent ni aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

4. 4. La distance entre deux constructions non contigües doit être au moins égale à 3 mètres

~~2. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.~~

ARTICLE Ux 9 - EMPRISE AU SOL

~~Pas de prescription.~~

Pour les lotissements et les divisions parcellaires, les dispositions de l'article A 6 ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure du lotissement ou de la parcelle à diviser, mais lot par lot.

ARTICLE Ux 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale à l'égout de la construction projetée mesurée à partir du terrain naturel est fixée à 8 mètres.
2. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
3. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux cheminées, silos et autres constructions ponctuelles de très faible emprise au sol lorsqu'ils sont nécessaires à l'occupation et l'utilisation admises dans la zone et sous réserve qu'ils satisfassent à l'article Ux 11.

ARTICLE Ux 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels et urbains.
Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux doivent s'inscrire architecturalement et urbanistiquement dans le site d'implantation.
2. L'espace devant la façade principale sera exclusivement destiné à la mise en valeur des bâtiments. Cet espace pourra soit être végétalisé soit minéralisé.
3. Les matériaux destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ne pourront être laissés à l'état brut.

4. Les enseignes devront faire partie intégrante des façades excluant toute structure plus haute que les points les plus élevés des façades.

5. CLOTURES

- a) Les clôtures ne sont autorisées que dans la mesure où elles sont indispensables à la sécurité.
- b) La hauteur maximum admise pour les clôtures est de 2 mètres.
- c) Elles devront être constituées par des haies vives d'essences locales, doublées ou non de grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire-voie rigide posés ou non sur un mur-bahut de 0.40 mètres de haut maximum.

ARTICLE Ux 12 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques.
2. Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.

ARTICLE Ux 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts, ces derniers devront représenter 10% hors voirie et hors stationnement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ux 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription

ARTICLE Ux 15 - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENERGIES RENOUVELABLES

Pas de prescription.

ARTICLE Ux 16 - RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Pas de prescription.

III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1 AU

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée à l'habitat, aux services, aux activités diverses compatibles avec l'habitat (petit artisanat, bureaux, ...) , et aux équipements collectifs. Les constructions à usage d'habitat seront prépondérantes mais la mixité entre habitat et petites activités est souhaitée dans tous les quartiers ouverts à la construction.

La zone 1AU comporte un secteur 1AUa, au sein duquel les constructions au coup par coup sont autorisées.

La zone 1AU est concernée par le passage de canalisations de transport de matières dangereuses. Conformément à l'arrêté du 04 août 2006 modifié le 20 décembre 2010, portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques, des zones de dangers ont été définies par des études de sécurité (périmètres grisés sur les règlements graphiques). Des dispositions spécifiques relatives aux immeubles de grande hauteur et aux établissements recevant du public sont applicables dans ces zones de danger.

La zone 1AU est également concernée en totalité par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible. Cette cartographie est consultable dans le rapport de présentation du P.L.U. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

- Rappel

1. L'édification des clôtures sur espace public et sur toute voie ouverte à la circulation publique est soumise à déclaration préalable.
2. Sont considérés comme équipements publics les constructions et installations à usage collectif dans les domaines suivants :
 - social, scolaire ou culturel
 - administration publique
 - services techniques publics ou de secours
 - sportif, de détente ou de loisirs
 - santé (clinique, maison médicale, structure pour personnes âgées, ...)
 - stationnement ouvert au public.

ARTICLE 1 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les activités industrielles.
2. Les activités agricoles.
3. Les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore ou olfactive.
4. Les installations classées non mentionnées dans l'article 1AU2.
5. Les dépôts de toutes natures.
6. Les carrières ou décharges.
7. Les étangs, hormis les bassins de rétention et les réserves incendie.
8. Les éoliennes non domestiques de plus de 12 mètres de hauteur **et les éoliennes domestiques.**
9. Les habitations légères de loisirs.
10. Les parcs de stationnement de caravanes ou d'habitations légères de loisirs ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain.
11. Les élevages de toute nature autres que les élevages familiaux définis par le Règlement Sanitaire Départemental.
12. Toute construction d'habitation ou de mur dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau (article 8 de la loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006) sauf pour les terrains bâtis ou clos de murs à la date du 3 février 1995, ainsi que les cours et les jardins attenants aux habitations.

ARTICLE 1 AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Les constructions non mentionnées à l'article 1AU1, à condition :
 - a) qu'elles soient compatibles avec la vocation à dominante d'habitat de la zone,
 - b) que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone,
 - c) Excepté en secteur 1AUa, qu'elles fassent partie d'une opération d'ensemble (Z.A.C., lotissement, ...) pouvant ne porter que sur une partie de la zone à condition de respecter les orientations d'aménagement (pièce n°3 du P.L.U.),
2. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement d'une opération autorisée dans la zone.
3. Les installations classées et leurs extensions qui contribuent au développement durable et à la valorisation de l'environnement (production de chauffage par l'utilisation d'énergies renouvelables ou réseau de chaleur) à condition qu'elles ne remettent pas en cause le caractère prédominant de la zone (habitat).
- ~~4. Les éoliennes domestiques de moins de 12 mètres à condition qu'elles soient implantées à plus de 50 mètres de toute habitation.~~

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AU 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins :
 - 8 mètres d'emprise pour les voies de distribution primaire (double sens de circulation).
 - 6.50 mètres d'emprise pour les voies de desserte (sans passage de transport en communs) à double sens de circulation
 - 5,00 mètres d'emprise pour les voies à sens unique de circulation
3. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à éviter les impasses. Néanmoins, en cas d'impossibilité de liaison, des impasses peuvent être admises si elles sont aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. Dans la mesure du possible, ces impasses seront conçues de façon à pouvoir être désenclavées par un prolongement de voie ultérieur.
4. Les pistes cyclables doivent avoir au moins 1 mètre d'emprise par couloir.
5. Les nouveaux sentiers devront avoir au moins 1.50 mètre d'emprise. Les sentiers piétons existants doivent être conservés ; toutefois, ils peuvent être déplacés dans le cadre d'une opération d'ensemble nécessitant un redécoupage foncier.

II- Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - . la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres en dehors de tout obstacle (mobilier urbain, luminaire, coffret technique, ...).
 - . la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Aucun sentier touristique ou piste cyclable ne peut servir de voirie d'accès carrossable à un terrain bâti. Cependant, les accès traversant transversalement les sentiers touristiques et les pistes cyclables sont autorisés.
- 3 Les accès individuels nouveaux hors agglomération sur les routes départementales sont interdits.

ARTICLE 1 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

I - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

II - Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.

Dans le cas contraire, l'autorisation de construire ou d'aménager ne sera pas délivrée.

2. Eaux pluviales

- Pour les voiries nouvelles, il est conseillé que les aménagements fassent appel majoritairement à des techniques alternatives au réseau enterré d'évacuation des eaux pluviales, par exemple le recours à des revêtements de sols perméables, à des tranchées drainantes, à des noues de stockage et d'infiltration, ... S'il s'avère nécessaire de réaliser des surverses pour ces ouvrages hydrauliques, les aménagements garantiront et maîtriseront l'écoulement des eaux pluviales excédentaires dans le réseau public ou dans le milieu naturel.
- Il est conseillé que les eaux pluviales des parcelles privées soient recueillies à même les parcelles et/ou infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné. La mise en place de systèmes de récupération des eaux pluviales qui génèreraient un stockage permanent d'eau (pour l'arrosage de jardin par exemple) est autorisée sous forme de réservoirs clos et couverts.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1 AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription

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

Dans tous les secteurs:

3. Pour les lotissements et les divisions parcellaires, les dispositions de l'article 1AU 6 ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure du lotissement ou de la parcelle à diviser, mais lot par lot.
4. Les prescriptions de cet article ne s'appliquent pas aux travaux de mise en accessibilité pour personnes à mobilité réduite sur bâtiments existants
5. Les prescriptions de cet article ne s'appliquent pas aux travaux d'isolation thermique et/ou phonique par l'extérieur sur bâtiments existants.
6. Les prescriptions de cet article ne s'appliquent pas aux piscines.
7. Les prescriptions de cet article ne s'appliquent ni aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.
8. ~~4.~~ Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue de la construction principale ne doit pas être implantée ~~à plus de 8m~~ à moins de 5 m de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique automobile. Pour une parcelle desservie par plusieurs voies, la règle d'implantation n'est imposée que par rapport à une seule des voies desservant ladite parcelle. Pour les règles d'implantation par rapport aux autres voies, seront appliquées les règles de l'article 1AU7.
9. ~~2.~~ Les annexes non accolées (abris de jardin, remises, garages, ...) ne peuvent s'implanter en avant de la façade sur rue de la construction principale.

~~3. Pour les lotissements et les permis valant division parcellaire, les dispositions de cet article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure du lotissement ou de la parcelle à diviser, mais lot par lot.~~

~~4. Les éoliennes non interdites à l'article 1AU1 (domestiques de moins de 12 mètres), devront être installées à l'arrière de la construction principale. En tout état de cause, l'installation devra respecter la législation en matière de nuisances, notamment par rapport aux nuisances sonores.~~

~~5. Cet article ne s'applique ni aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.~~

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

Dans tous les secteurs:

1. Pour les lotissements et les divisions parcellaires, les dispositions de l'article 1AU 7 ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure du lotissement ou de la parcelle à diviser, mais lot par lot.

2. Les prescriptions de cet article ne s'appliquent pas aux travaux de mise en accessibilité pour personnes à mobilité réduite sur bâtiments existants
3. Les prescriptions de cet article ne s'appliquent pas aux travaux d'isolation thermique et/ou phonique par l'extérieur sur bâtiments existants.
4. Les prescriptions de cet article ne s'appliquent ni aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.
5. ~~4.~~ A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale ~~à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure~~ à trois mètres.

Pour les annexes non accolées à l'habitation (garages, abris de jardins, remises...), à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance entre la construction annexe et la limite parcellaire comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché ne devra pas être inférieure à 1,00 mètre.

~~2. Pour les lotissements et les permis valant division parcellaire, les dispositions de cet article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure du lotissement ou de la parcelle à diviser, mais lot par lot.~~

6. Pour les piscines, à moins que celle-ci (margelle et/ou terrasse comprises) ne jouxte la limite parcellaire, la distance entre la piscine (margelle et/ou terrasse comprises) et la limite parcellaire ne devra pas être inférieure à 1,00 mètre.

~~3. Les éoliennes non interdites à l'article 1AU1 (domestiques de moins de 12 mètres), devront respecter au minimum une distance de 4 mètres entre les extrémités des pales et la limite parcellaire qui en est le plus rapproché.~~

~~Cet article ne s'applique ni aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.~~

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

Dans tous les secteurs:

1. Pour les lotissements et les divisions parcellaires, les dispositions de l'article 1AU 8 ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure du lotissement ou de la parcelle à diviser, mais lot par lot.
2. Les prescriptions de cet article ne s'appliquent pas aux travaux de mise en accessibilité pour personnes à mobilité réduite sur bâtiments existants
3. Les prescriptions de cet article ne s'appliquent pas aux travaux d'isolation thermique et/ou phonique par l'extérieur sur bâtiments existants.

4. Les prescriptions de cet article ne s'appliquent ni aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics
5. ~~4.~~ Sur une même propriété, les constructions non contigües destinées à l'habitation doivent être distantes au minimum de 6 mètres latéralement et de 20 mètres en profondeur.
6. Sur une même propriété, les constructions annexes (garages, abris de jardins, remises,...) non accolées à l'habitation et non contigües doivent être distantes au minimum de 1 mètre.
7. Sur une même propriété, les piscines doivent être distantes au minimum de 1 mètre de toute autre construction
- ~~3. Pour les lotissements et les permis valant division parcellaire, les dispositions de cet article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure du lotissement ou de la parcelle à diviser, mais lot par lot.~~
- ~~3. Cet article ne s'applique ni aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.~~

ARTICLE 1 AU 9 - EMPRISE AU SOL

1. Pour les lotissements et les divisions parcellaires, les dispositions de l'article 1AU9 ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure du lotissement ou de la parcelle à diviser, mais lot par lot.
2. Les prescriptions de cet article ne s'appliquent ni aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.
3. Par ~~terrain~~ parcelle ou unité foncière, l'emprise totale des annexes non accolées à l'habitation ne peut excéder 30m² pour l'ensemble des constructions dédiées au stationnement des véhicules (garages) et 30m² pour l'ensemble des abris de jardin et autres remises, soit 60 m² d'annexes au total.
- ~~1. Pour les lotissements et les permis valant divisions parcellaires, les dispositions de l'article 1AU9 ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure du lotissement ou de la parcelle à diviser, mais lot par lot.~~
- ~~2. Cet article ne s'applique ni aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.~~

ARTICLE 1 AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Les prescriptions de cet article ne s'appliquent ni aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.
2. ~~4. Les hauteurs sont calculées par rapport au terrain naturel avant tout remaniement à l'égout (ou au sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse ou plate).~~
La hauteur maximale de la construction principale projetée est fixée à 8 mètres. Les hauteurs sont calculées du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout (ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse)
3. ~~2. La hauteur des constructions annexes non accolées au bâtiment principal est limitée à 5 mètres hors tout.~~
Pour les constructions annexes non accolées à la construction principale, la hauteur de la construction projetée est limitée à 5 mètres hors tout, calculée par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.
4. ~~3. La hauteur maximale des autres constructions projetées est limitée à 8,00 mètres.~~
5. ~~4. La hauteur des combles comprise entre l'égout du toit et le faîtage ne pourra accueillir qu'un seul niveau habitable.~~
- ~~5. Cet article ne s'applique ni aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.~~

ARTICLE 1 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Cet article ne s'applique ni aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.
2. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
 - A) le volume et la toiture,
 - B) l'aspect et la couleur,
 - C) les éléments de façade, tels que percements et balcons,
 - D) l'adaptation au sol,
 - E) les murs et clôtures sur l'espace public.

A) Le volume et la toiture

- Les toits à pans ne dépasseront pas une pente de 45°.
- Les toits à la Mansard (avec brisis) sont interdits.

- Les toits terrasses ou plats sont autorisés. ~~Au-delà d'une surface de 20m², les toits terrasses (ou plats) non accessibles seront obligatoirement végétalisés.~~

B) L'aspect et la couleur

- Pour les constructions principales, la couverture des toits à pans sera réalisée en tuiles de couleur terre cuite rouge ~~naturel de pays~~. Tout autre matériau devra être conforme en termes d'aspect et de couleur. L'emploi de matériaux translucides ou transparents est cependant autorisé pour réaliser une verrière ou des panneaux solaires.
- ~~Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas~~
- Les bacs acier en toiture sont interdits pour les constructions principales, mais sont autorisés pour les annexes.
- Les capteurs solaires sont autorisés. S'ils ne sont pas intégrés à la toiture, ils devront être intégrés à une construction spécifique maçonnée (muret technique par exemple).
- Les matériaux destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ne pourront être laissés à l'état brut (agglos, briques, etc).
- Pour les enduits, les couleurs devront s'intégrer au paysage environnant et répondre aux caractéristiques du bâti local environnant.

C) les éléments de façade, tels que percements et balcons

Sont interdits :

- les climatiseurs et pompes à chaleur en façade sur rue qui ne seraient pas intégrés dans la façade (en applique) ou dans une construction architecturée.
- les caissons de volets roulants posés en applique sur la façade et visibles depuis l'espace public.
- Les paraboles satellites installées en façade sur rue.

D) L'adaptation au sol

Le seuil des portes d'entrée orientées vers l'espace public ne peut être implanté à une altitude supérieure ~~ou inférieure~~ à 1 mètre du terrain naturel, ~~ceci afin d'éviter les maisons sur butte et de nombreux terrassements.~~

~~Les talus et murs de soutènement supérieurs à 0.50 m sont interdits à moins de 3 m des limites séparatives.~~

~~Recommandation : il est vivement conseillé d'éviter les garages en sous-sol lorsque le recul de la construction par rapport à la voie est insuffisant, lorsque le niveau de la nappe phréatique est trop proche et enfin lorsque les canalisations sont insuffisamment profondes.~~

E) Murs et clôtures sur l'espace public

Les clôtures séparatives entre deux terrains ne sont pas réglementées en zone 1AU par le présent P.L.U.

Les nouvelles clôtures en façade sur l'espace public devront participer à l'animation de la rue en tant qu'élément de composition architecturale.

Les éventuelles clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'une haie végétale d'essences locales
- soit d'un dispositif à claire-voie (grillage excepté), doublé ou non d'une haie végétale d'essences locales
- soit d'un mur-bahut ne dépassant pas 0.40 mètre de haut, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, et doublé ou non d'une haie végétale d'essences locales.

La hauteur totale de la clôture sans haie végétale ne dépassera pas ~~4,20~~ 1.50 mètre par rapport à l'espace public. Une exception est cependant tolérée : en cas de mur de soutènement d'un terrain qui serait plus haut que l'espace public, le mur ne pourra pas dépasser une hauteur de 0.40 mètre par rapport au terrain privé fini ; le mur sera surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie ne dépassant pas une hauteur de ~~4,20-1.50~~ mètre par rapport au terrain privé fini.

Les haies végétales devront s'implanter au minimum à 1 mètre de l'espace public.

ARTICLE 1 AU 12 - STATIONNEMENT

1. Stationnement des véhicules motorisés :

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

maison individuelle inférieure ou égale à 90m ² de surf. de plancher	2 emplacements (dont 1 à l'extérieur hors garage)
maison individuelle supérieure à 90m ² de surf. de plancher	3 emplacements dont 1 aménagé à l'extérieur hors accès garage
logement 1 pièce	1 emplacement
logement 2 pièces	1,5 emplacement
logement 3-4 pièces	2 emplacements
logement 5 pièces et plus	2,5 emplacements
dans les permis de construire, par groupe de 4 logements collectifs	1 emplacement visiteurs sur les espaces communs
dans les permis de construire groupés, par maison individuelle	1 emplacement visiteurs sur les espaces communs

dans les lotissements, par lot	1 emplacement visiteurs sur voirie
hôtel	1 emplacement par chambre
restaurant	1 emplacement pour 10 m ² de salle
commerce	1 emplacement pour 20 m ²
salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 5 places
bureaux	1 emplacement pour 20 m ²
hôpital, clinique	1 emplacement pour 3 lits
maison de retraite	1 emplacement pour 5 lits
artisanat	1 emplacement pour 50m ²
Atelier automobile	1 emplacement pour 25m ²

2. Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher.

La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

3. 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 fixé par décret en Conseil d'Etat. Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement, quelle que soit la taille du logement.

6. Chaque place de stationnement devra mesurer au minimum 4,60 mètres de longueur par 2,30 mètres de largeur. Le nombre et le dimensionnement des places de stationnement destinées aux personnes à mobilité réduite devront respecter les normes en vigueur.

7. **Stationnement des véhicules à deux roues non motorisés** (ne s'applique pas aux maisons individuelles) :

Excepté pour les constructions existantes, des aires de stationnement des deux-roues correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

- logement 1 pièce	1 m ²
- logement 2 pièces	1,5 m ²
- logement 3-4 pièces	2 m ²
- logement 5 pièces et plus	2,5 m ²
- bureaux, activité tertiaire	1 m ² pour 30 m ² de surf. de plancher
- commerce	1 m ² pour 30 m ² de surf. de plancher
- artisanat, atelier	1 m ² pour 50m ² de surf. de plancher
- hôtel	selon les besoins de l'opération
- hôpitaux, cliniques	selon les besoins de l'opération
- maisons de retraite	selon les besoins de l'opération

- | | |
|--|----------------------------------|
| - restaurant | selon les besoins de l'opération |
| - salles de cinéma, réunions, spectacles | selon les besoins de l'opération |
| - équipement public | selon les besoins de l'opération |

La surface de chaque local destiné au stationnement des deux-roues ne pourra être inférieure à 5m² ni supérieure à 30m².

L'espace destiné aux deux-roues devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité. Pour les constructions à usage d'habitation, l'espace sera clos et couvert.

Recommandation : chaque espace destiné aux deux-roues pourra disposer de dispositifs permettant d'attacher les vélos avec un système de sécurité.

ARTICLE 1 AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Au moins 20% des surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.
2. Les aires de stationnement doivent être plantées au minimum d'un arbre de haute tige d'essences locales pour six places de stationnement.
3. Les éventuelles haies de clôture donnant sur l'espace public ou sur l'espace agricole seront des haies vives d'essences locales.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 1AU 15 - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENERGIES RENOVELABLES

Pas de prescription.

ARTICLE 1AU 16 - RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Pas de prescription.

ZONE 2 AU

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone non équipée destinée à l'urbanisation future. Pour permettre, après réalisation des équipements publics, une utilisation optimale des terrains, cette zone doit être protégée.

Cette zone pourra être mise en oeuvre après modification ou révision du PLU.

La zone 2AU est concernée par le passage de canalisations de transport de matières dangereuses. Conformément à l'arrêté du 04 août 2006 modifié le 20 décembre 2010, portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques, des zones de dangers ont été définies par des études de sécurité (périmètres grisés sur les règlements graphiques). Des dispositions spécifiques relatives aux immeubles de grande hauteur et aux établissements recevant du public sont applicables dans ces zones de danger.

La zone 2AU est également concernée en totalité par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible. Cette cartographie est consultable dans le rapport de présentation du P.L.U. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

- Rappel

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

ARTICLE 2 AU 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles admises à l'article 2AU2.
- Toute construction d'habitation ou de mur dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau (article 8 de la loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006) sauf pour les terrains bâtis ou clos de murs à la date du 3 février 1995, ainsi que les cours et les jardins attenants aux habitations.

ARTICLE 2 AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITION

Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou qu'ils concourent aux missions de services publics.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Pas de prescription.

ARTICLE 2 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pas de prescription.

ARTICLE 2 AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE 2 AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

1. Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

ARTICLE 2 AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment (débords de toiture compris) au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

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

Pas de prescription.

ARTICLE 2 AU 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 2 AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Les hauteurs sont calculées par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.
2. La hauteur maximale des constructions projetées est limitée à 8,00 mètres sous égout (ou au sommet de l'acrotère en cas de toiture terrasse ou plate).
3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

ARTICLE 2 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

ARTICLE 2 AU 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être réalisé en dehors des voies publiques ou privées.

ARTICLE 2 AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Pas de prescription.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU 15 - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENERGIES RENOUVELABLES

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU 16 - RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Pas de prescription.

IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

La zone A comporte deux secteurs :

- Un secteur Aa au sein duquel toutes constructions sont interdites (à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics).
- Un secteur Ah déjà partiellement urbanisé, où l'extension mesurée des constructions existantes est autorisée, ainsi que les abris de jardins, les garages et les piscines.

La zone A est concernée par le passage de canalisations de transport de matières dangereuses. Conformément à l'arrêté du 04 août 2006 modifié le 20 décembre 2010, portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques, des zones de dangers ont été définies par des études de sécurité (périmètres grisés sur les règlements graphiques). Des dispositions spécifiques relatives aux immeubles de grande hauteur et aux établissements recevant du public sont applicables dans ces zones de danger.

La zone A est également concernée en totalité par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible. Cette cartographie est consultable dans le rapport de présentation du P.L.U. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

- Rappel

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, hormis les clôtures des parcs agricoles.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Toutes constructions nouvelles non liées aux activités agricoles, ni nécessaires aux services publics ou concourant aux missions de services publics sont interdites.
2. En secteur Aa, toutes constructions sont interdites (à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics).
3. Les dépôts de véhicules.
4. Les carrières et décharges.
5. Les champs de panneaux photovoltaïques ; par contre, les panneaux solaires intégrés aux bâtiments sont autorisés.
6. Conformément au Code de l'Environnement, toute construction faisant obstacle au passage des engins et des personnes ayant la charge de l'entretien des cours d'eau est interdite dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau. Cette servitude s'applique autant que possible en suivant la rive du cours d'eau et en respectant les arbres et plantations existants. Les terrains bâtis ou clos de murs à la date du 3 février 1995 ainsi que les cours et jardins attenants aux habitations sont exempts de la servitude en ce qui concerne le passage des engins.
7. Les occupations et utilisations du sol nécessitant la création d'un accès individuel nouveau hors agglomération sur les routes départementales.
8. Toute construction d'habitation ou de mur dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau (article 8 de la loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006) sauf pour les terrains bâtis ou clos de murs à la date du 3 février 1995, ainsi que les cours et les jardins attenants aux habitations.
9. Sauf à ne pas remplir les critères de définition réglementaire des zones humides, les constructions, les extensions, les affouillements et exhaussements des sols (sans considération de superficie et de hauteur), les aires de stationnement, l'imperméabilisation du sol et les dépôts sauvages qui seraient contraires à la préservation des zones humides sont interdits. Les travaux d'entretien et de mise en valeur, qui sont admis, seront conduits de façon à conserver ou à permettre la reconstitution de la richesse du milieu. Ces prescriptions ne sont pas applicables aux aménagements ou constructions majeurs d'intérêt général si par ailleurs aucune alternative n'est techniquement possible ou économiquement supportable.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITION

1. Pour les constructions existantes dans l'ensemble de la zone : l'adaptation, la réfection ou une extension mesurée (inférieure ou égale à 30 m² de surface de plancher), à condition qu'elle n'engendre pas un changement d'affectation des locaux.
2. Excepté au sein du secteur Aa, les constructions des bâtiments d'exploitation, à condition qu'ils soient destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole et les équipements nécessaires à l'exploitation agricole et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la

réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public. Ces distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures (U et AU).

3. Excepté au sein du secteur Aa, les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole et qu'elles soient situées au maximum à 100 mètres d'un ou plusieurs bâtiment(s) agricole(s).

~~4. Excepté au sein du secteur Aa et à condition d'être liées à une exploitation agricole et situées à proximité de bâtiments agricoles, les constructions à usage de :~~

- ~~-ferme pédagogique~~
- ~~-gîte rural~~
- ~~-ferme auberge~~
- ~~-centre équestre~~
- ~~-chambres d'hôte~~
- ~~-local de vente, d'accueil et de transformation de produits locaux.~~

4. Excepté au sein du secteur Aa Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, à condition que ces activités soient dans le prolongement de l'acte de production ou aient pour support l'exploitation agricole, et à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages remarquables.

Ainsi, concernant plus spécifiquement les hébergements et la restauration, sont autorisées les constructions et installations destinées aux activités d'agritourisme de type campings à la ferme et fermes-auberges. Par contre est interdite la construction de bâtiments nouveaux destinés à des chambres d'hôtes, gîtes ruraux et autres hébergements touristiques qui ne sont ni nécessaires ni liés directement à l'exploitation agricole.

~~5. Pour les constructions existantes à usage autre qu'agricole, l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée à condition qu'elle n'engendre pas un changement d'affectation des locaux, excepté pour développer une activité agricole.~~

5. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

6. Dans les secteurs Ah uniquement, pour les constructions existantes, l'adaptation, la réfection ou une extension mesurée à condition que la surface de la nouvelle construction ne dépasse pas 30 m² de surface de plancher d'emprise au sol.

Dans le secteur Ah uniquement, sont également autorisés les garages et les abris de jardin et à animaux domestiques, ainsi que les piscines non couvertes.

7. Les unités de méthanisation à condition qu'elles soient considérées comme appartenant à l'activité agricole selon la réglementation en vigueur.

8. Les constructions autorisées par les alinéas précédents de l'article A2, à condition :
 - qu'elles soient implantées à plus de 30 mètres de la lisière des massifs boisés (sauf pour les abris de jardin et pour l'extension des constructions existantes)
 - qu'elles soient construites au-delà d'une bande de 3 mètres de large minimum de part et d'autre des cours d'eau de faible importance/largeur (correspondant à un lit mineur d'une largeur inférieure à 2 mètres),
 - qu'elles soient construites au-delà d'une bande de 5 mètres de large minimum de part et d'autre des cours d'eau de moyenne ou grande importance (correspondant à un lit mineur d'une largeur supérieure à 2 mètres), et des étangs.
9. 8. Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou qu'ils concourent aux missions de services publics.
10. 9. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'exploitation agricole, aux infrastructures de transport (y compris les pistes piétonnes ou cyclables) ou aux fouilles archéologiques.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles carrossables ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5,00 mètres d'emprise.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à éviter les impasses. Néanmoins, en cas d'impossibilité de liaison, des impasses peuvent être admises si elles sont aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. Ces impasses seront conçues de façon à pouvoir être désenclavées par un prolongement de voie ultérieur.

II- Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres en dehors de tout obstacle (mobilier urbain, luminaire, coffret technique, ...).
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie ainsi que les sentiers touristiques.

Toutefois, ces voies peuvent être traversées transversalement pour accéder à un terrain.

3. ~~Les accès individuels nouveaux hors agglomération sur les routes départementales sont interdits.~~

~~La création d'accès individuels nouveaux est interdite hors agglomération sur les routes départementales. Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation.~~

~~Concernant les accès admissibles hors agglomération sur les RD, ils pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public.~~

~~En cas de réutilisation d'un accès existant sur RD hors agglomération avec augmentation du trafic généré, un aménagement en conséquence de l'accès devra être effectué. Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation.~~

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eaux, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

I - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable, soit par branchement de caractéristiques suffisantes sur le réseau public de distribution, soit dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés.

II – Assainissement

1. Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si le terrain concerné par ladite construction ou installation est situé dans le périmètre « assainissement collectif » du plan de zonage d'assainissement.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation doit être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

2. Eaux usées agricoles

Les eaux usées non domestiques ou agricoles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel ni dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans un prétraitement agréé conformément aux réglementations en vigueur.

3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné. Le rejet dans le réseau public d'assainissement ou dans le milieu naturel ne sera autorisé qu'en cas d'impossibilité technique d'infiltrer les eaux pluviales dans le sol.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

Dans tous les secteurs:

1. Pour les lotissements et les divisions parcellaires, les dispositions de l'article A 6 ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure du lotissement ou de la parcelle à diviser, mais lot par lot.
2. Les prescriptions de cet article ne s'appliquent pas aux travaux de mise en accessibilité pour personnes à mobilité réduite sur bâtiments existants
3. Les prescriptions de cet article ne s'appliquent pas aux travaux d'isolation thermique et/ou phonique par l'extérieur sur bâtiments existants.
4. Les prescriptions de cet article ne s'appliquent ni aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.
5. 4. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue de la construction ne doit pas être implantée à moins de 15 mètres de l'alignement des voies privées ou publiques ouvertes ou non à la circulation publique existantes, à modifier ou à créer.
6. 2- Les constructions ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées ci-après :
 - Autoroute A4 : 100 m de part et d'autre de l'axe de la voie.
 - RD174L et RD 674 : 75 m de part et d'autre de l'axe de la voie

Cette prescription s'applique aux constructions et installations visées à l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme.
- ~~4. Pour les lotissements et les permis valant division parcellaire, les dispositions de l'article A6 ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure du lotissement ou de la parcelle à diviser, mais lot par lot nouvellement créé.~~
- ~~5. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.~~

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

Dans tous les secteurs:

1. Pour les lotissements et les divisions parcellaires, les dispositions de l'article A 7 ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure du lotissement ou de la parcelle à diviser, mais lot par lot.
 2. Les prescriptions de cet article ne s'appliquent pas aux travaux de mise en accessibilité pour personnes à mobilité réduite sur bâtiments existants
 3. Les prescriptions de cet article ne s'appliquent pas aux travaux d'isolation thermique et/ou phonique par l'extérieur sur bâtiments existants.
 4. Les prescriptions de cet article ne s'appliquent ni aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.
 5. 4. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- ~~2. Pour les lotissements et les permis valant division parcellaire, les dispositions de l'article A7 ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure du lotissement ou de la parcelle à diviser, mais lot par lot nouvellement créé.~~
- ~~3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.~~

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

~~Pas de prescription.~~

Dans tous les secteurs:

1. Pour les lotissements et les divisions parcellaires, les dispositions de l'article A 7 ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure du lotissement ou de la parcelle à diviser, mais lot par lot.
2. Les prescriptions de cet article ne s'appliquent pas aux travaux de mise en accessibilité pour personnes à mobilité réduite sur bâtiments existants
3. Les prescriptions de cet article ne s'appliquent pas aux travaux d'isolation thermique et/ou phonique par l'extérieur sur bâtiments existants.
4. Les prescriptions de cet article ne s'appliquent ni aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

~~Pas de prescription.~~

Dans tous les secteurs:

Pour les lotissements et les divisions parcellaires, les dispositions de l'article A 6 ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure du lotissement ou de la parcelle à diviser, mais lot par lot.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. En zone A comme en secteur **Aa,Ah** la hauteur maximale des constructions d'habitation autorisées est fixée à 8 mètres.
2. La hauteur des constructions annexes à l'habitation non accolées au bâtiment principal est limitée à 5 mètres.
3. La hauteur est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture ou à l'acrotère.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.
2. Les bacs acier en toiture sont interdits pour la construction à usage d'habitation.
3. Les capteurs solaires sont autorisés. S'ils ne sont pas intégrés à la toiture, ils devront être intégrés à une construction spécifique maçonnée (muret technique par exemple).
4. Les matériaux destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ne pourront être laissés à l'état brut (agglôs, briques, etc).
5. Pour les enduits des façades d'habitations autorisées à l'article A2, les couleurs devront s'intégrer au paysage environnant et répondre aux caractéristiques du bâti local environnant.
6. Les nouvelles clôtures devront participer à l'animation du paysage en tant qu'élément de composition architecturale. Ces éventuelles clôtures seront constituées :
 - soit de haies vives d'essences locales
 - soit de dispositifs à claire-voie, doublés ou non de haies vives d'essences locales. La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas ~~4.20~~ **1.50** m pour la maison d'habitation.

7. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques ou privées. Les établissements susceptibles d'accueillir du public devront notamment permettre le stationnement et le retournement des cars de tourisme en dehors des voies publiques ou privées.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Pas de prescription.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE A 15 - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENERGIES RENOUVELABLES

Pas de prescription.

ARTICLE A 16 - RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Pas de prescription.

V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE

Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend cinq secteurs spécifiques :

- Na correspondant à un secteur arboricole où seules les constructions liées à l'activité arboricole sont autorisées,
- Nj correspondant à des secteurs de jardins où seuls les abris de jardins sont autorisés,
- Ne correspondant à des secteurs naturels destinés à l'accueil d'équipements publics,
- Ner destinés aux équipements liés aux infrastructures routières et autoroutières.
- Nh correspondant à des secteurs naturels partiellement urbanisés où l'extension mesurée des constructions existantes est autorisée, ainsi que les abris de jardins, les garages et les piscines.

La zone N est concernée par le passage de canalisations de transport de matières dangereuses. Conformément à l'arrêté du 04 août 2006 modifié le 20 décembre 2010, portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques, des zones de dangers ont été définies par des études de sécurité (périmètres grisés sur les règlements graphiques). Des dispositions spécifiques relatives aux immeubles de grande hauteur et aux établissements recevant du public sont applicables dans ces zones de danger.

La zone N est également concernée en totalité par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible. Cette cartographie est consultable dans le rapport de présentation du P.L.U. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

- Rappel

L'édification des clôtures autres qu'agricoles et forestières est soumise à déclaration préalable.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les occupations et utilisations du sol nécessitant la création d'un accès individuel nouveau hors agglomération sur les routes départementales.
2. Toute construction d'habitation ou de mur dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau (article 8 de la loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006) sauf pour les terrains bâtis ou clos de murs à la date du 3 février 1995, ainsi que les cours et les jardins attenants aux habitations.
3. Sauf à ne pas remplir les critères de définition réglementaire des zones humides, les constructions, les extensions, les affouillements et exhaussements des sols (sans considération de superficie et de hauteur), les aires de stationnement, l'imperméabilisation du sol et les dépôts sauvages qui seraient contraires à la préservation des zones humides sont interdits. Les travaux d'entretien et de mise en valeur, qui sont admis, seront conduits de façon à conserver ou à permettre la reconstitution de la richesse du milieu. Ces prescriptions ne sont pas applicables aux aménagements ou constructions majeurs d'intérêt général si par ailleurs aucune alternative n'est techniquement possible ou économiquement supportable.

Sont interdites toutes les autres occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles de l'article N 2.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITION

1. Pour les constructions existantes dans l'ensemble de la zone : l'adaptation, la réfection ou une extension mesurée (inférieure ou égale à 30 m² de surface de plancher), à condition qu'elle n'engendre pas un changement d'affectation des locaux.
2. Les constructions et installations nouvelles à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation du site naturel.
3. Dans les secteurs Nh : pour les constructions existantes, l'adaptation, la réfection ou une extension mesurée (inférieure ou égale à 30 m² de surface de plancher), à condition qu'elle n'engendre pas un changement d'affectation des locaux vers une activité industrielle ou artisanale (excepté pour l'artisanat d'art qui reste autorisé). Dans le secteur Nh uniquement, sont également autorisés les garages et les abris de jardin et à animaux domestiques à condition que la surface de chacune des constructions ne dépasse pas 20 m² de surface de plancher d'emprise au sol. Les piscines non couvertes sont également autorisées.
4. Dans le secteur Nj uniquement, sont autorisés les abris de jardin et abris à animaux domestiques fermés à condition que la surface de chacune des constructions ne dépasse pas 30 m² de surface de plancher d'emprise au sol. Sont également autorisés les abris ouverts sur quatre côtés à condition que la superficie n'excède pas 50 m² de surface de plancher.

5. Dans les secteurs Ne uniquement, sont également autorisées les installations et constructions d'équipements publics ou d'intérêt collectif nécessaires à la mise en place et à l'exploitation :
 - d'aires de jeux, de détente et de loisirs de plein-air,
 - d'un cimetière et de ses équipements annexes,
 - d'un système de traitement des eaux usées,
 - de parkings et les constructions mesurées (inférieures ou égales à 30m² de surface de plancher), liés à un de ces équipements publics.
6. Dans les secteurs Ner uniquement, sont également autorisées les installations et constructions liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, et aux réseaux d'intérêt public.
7. Dans le secteur Na uniquement, sont également autorisées les installations et constructions nécessaires au bon fonctionnement du verger pédagogique.
8. Les aires de stationnement pour véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations des sols admises dans la zone.
9. Les constructions autorisées par les alinéas précédents de l'article N2, à condition :
 - qu'elles soient implantées à plus de 30 mètres de la lisière des massifs boisés (sauf pour les abris de jardin et pour l'extension des constructions existantes)
 - qu'elles soient construites au-delà d'une bande de 3 mètres de large minimum de part et d'autre des cours d'eau de faible importance/largeur (correspondant à un lit mineur d'une largeur inférieure à 2 mètres),
 - qu'elles soient construites au-delà d'une bande de 5 mètres de large minimum de part et d'autre des cours d'eau de moyenne ou grande importance (correspondant à un lit mineur d'une largeur supérieure à 2 mètres), et des étangs.
10. Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou qu'ils concourent aux missions de services publics.
11. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient strictement nécessaires aux activités autorisées dans la zone, aux infrastructures de transport (y compris les pistes piétonnes ou cyclables) ou aux fouilles archéologiques.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

Pas de prescription.

II- Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres en dehors de tout obstacle (mobilier urbain, luminaire, coffret technique, ...).
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie ainsi que les sentiers touristiques. Toutefois, ces voies peuvent être traversées transversalement pour accéder à un terrain.

3. ~~Les accès individuels nouveaux hors agglomération sur les routes départementales sont interdits.~~

La création d'accès individuels nouveaux est interdite hors agglomération sur les routes départementales. Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation.

Concernant les accès admissibles hors agglomération sur les RD, ils pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public.

En cas de réutilisation d'un accès existant sur RD hors agglomération avec augmentation du trafic généré, un aménagement en conséquence de l'accès devra être effectué. Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eaux, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

I - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable, soit par branchement de caractéristiques suffisantes sur le réseau public de distribution, soit dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés.

II – Assainissement

1. Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si le terrain concerné par ladite construction ou installation est situé dans le périmètre « assainissement collectif » du plan de zonage d'assainissement.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation doit être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

2. Eaux usées agricoles

Les eaux usées non domestiques ou agricoles ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel ni dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans un prétraitement agréé conformément aux réglementations en vigueur.

3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné. Le rejet dans le réseau public d'assainissement ou dans le milieu naturel ne sera autorisé qu'en cas d'impossibilité technique d'infiltrer les eaux pluviales dans le sol.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

Dans tous les secteurs:

1. Pour les lotissements et les divisions parcellaires, les dispositions de l'article N6 ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure du lotissement ou de la parcelle à diviser, mais lot par lot.
2. Les prescriptions de cet article ne s'appliquent pas aux travaux de mise en accessibilité pour personnes à mobilité réduite sur bâtiments existants
3. Les prescriptions de cet article ne s'appliquent pas aux travaux d'isolation thermique et/ou phonique par l'extérieur sur bâtiments existants.
4. Les prescriptions de cet article ne s'appliquent ni aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.
5. Hors agglomération, le recul minimal des constructions, compté depuis la limite du domaine public routier départemental, est fixé à 10 mètres.

6. ~~4.~~ Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue de la construction ne doit pas être implantée à moins de 10 mètres de l'alignement des voies privées ou publiques ouvertes ou non à la circulation publique existantes, à modifier ou à créer.
7. ~~2.~~ Les constructions ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées ci-après :

- Autoroute A4 : 100 m de part et d'autre de l'axe de la voie.

~~Cette prescription s'applique aux constructions et installations visées à l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme.~~

Cette prescription s'applique aux constructions et installations visées aux articles L111-6 à L111-10 du Code de l'Urbanisme.

~~3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.~~

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

Dans tous les secteurs:

1. Pour les lotissements et les divisions parcellaires, les dispositions de l'article N7 ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure du lotissement ou de la parcelle à diviser, mais lot par lot.
2. Les prescriptions de cet article ne s'appliquent pas aux travaux de mise en accessibilité pour personnes à mobilité réduite sur bâtiments existants
3. Les prescriptions de cet article ne s'appliquent pas aux travaux d'isolation thermique et/ou phonique par l'extérieur sur bâtiments existants.
4. Les prescriptions de cet article ne s'appliquent ni aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.
5. ~~4.~~ A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

~~2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.~~

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

~~Pas de prescription.~~

Dans tous les secteurs:

1. Pour les lotissements et les divisions parcellaires, les dispositions de l'article A 7 ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure du lotissement ou de la parcelle à diviser, mais lot par lot.
2. Les prescriptions de cet article ne s'appliquent pas aux travaux de mise en accessibilité pour personnes à mobilité réduite sur bâtiments existants
3. Les prescriptions de cet article ne s'appliquent pas aux travaux d'isolation thermique et/ou phonique par l'extérieur sur bâtiments existants.
4. Les prescriptions de cet article ne s'appliquent ni aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

~~Pas de prescription.~~

Dans tous les secteurs:

Pour les lotissements et les divisions parcellaires, les dispositions de l'article A 6 ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure du lotissement ou de la parcelle à diviser, mais lot par lot.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions annexes à l'habitation non accolées au bâtiment principal est limitée à 5 mètres hors tout.
2. La hauteur maximale des autres constructions autorisées est fixée à 8 mètres à l'égout.
3. La hauteur est calculée du terrain naturel avant tout remaniement.
4. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

2. Les bacs acier en toiture sont interdits pour les constructions d'habitat autorisées à l'article N2.
3. Les capteurs solaires sont autorisés. S'ils ne sont pas intégrés à la toiture, ils devront être intégrés à une construction spécifique maçonnée (muret technique par exemple).
4. Les matériaux destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ne pourront être laissés à l'état brut (agglos, briques, etc).
5. Pour les enduits des façades d'habitations autorisées à l'article N2, les couleurs devront s'intégrer au paysage environnant et répondre aux caractéristiques du bâti local environnant.
6. Les nouvelles clôtures devront participer à l'animation du paysage en tant qu'élément de composition architecturale. Ces éventuelles clôtures seront constituées :
 - soit de haies vives d'essences locales
 - soit de dispositifs à claire-voie, doublés ou non de haies vives d'essences locales.
 - La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas ~~4.20~~1.50 m.
7. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être réalisé en dehors des voies publiques ou privées.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Pas de prescription.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE N 15 - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENERGIES RENOUVELABLES

Pas de prescription.

ARTICLE N 16 - RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Pas de prescription.

ANNEXES

~~1. Définition des emplacements réservés aux équipements et des servitudes mentionnées à l'article L123-2 du Code de l'Urbanisme~~

~~— Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L230-1 et suivants.~~

~~— Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L230-1 et suivants.~~

~~Article L230-1~~

~~« Les droits de délaissement prévus par les articles L111-11, L123-2, L123-17 et L311-2 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.~~

~~La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.~~

~~Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité. »~~

~~Article L230-2~~

~~« Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé. »~~

~~Article L230-3~~

~~« La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.~~

~~En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.~~

~~A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.~~

~~La date de référence prévue à l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L. 111-10, celle de la~~

~~publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.
Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L. 230-2.
Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L. 13-10 et L. 13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.~~

Article L230-4

~~« Dans le cas des terrains mentionnés aux a à c de l'article L. 123-2 et des terrains réservés en application de l'article L. 123-17, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3. »~~

Article L230-5

~~« L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. »~~

Article L230-6

~~« Les dispositions de l'article L221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre. »~~

2. Définition des espaces boisés classés

~~— Les plans d'occupation des sols peuvent classer comme espaces boisés les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations.~~

~~— Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.~~

~~— Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichements prévu à l'article L312-1 du Code Forestier.~~

~~— Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 Juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'état détermine les conditions d'application du présent alinéa.~~

~~— Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire des communes où l'établissement d'un plan d'occupation des sols a été prescrit, mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :~~

~~— s'il est fait application des dispositions du Livre I et II du Code Forestier.~~

~~— s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi N°63.810 du 06 Août 1963.~~

~~— si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par un arrêté préfectoral après avis du centre régional de la propriété forestière.~~

~~— Les modalités d'application des deux alinéas précédents sont déterminées par les décrets prévus à l'article L130-6.~~

3. Définition de la surface de plancher et du COS

Surface de plancher

~~Selon l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme, la surface de plancher d'une construction est définie par l'article L112-1 du code de l'urbanisme comme suit :~~

~~« Sous réserve des dispositions de l'article L331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation. »~~

Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

~~— Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise, est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher (telle que définie ci-dessus) ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.~~

~~— Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par l'article R332-15. La surface de plancher ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.~~

~~— Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L123-1-5 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.~~

~~— Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU. Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.~~

~~— Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L123-4 (en vue de favoriser un regroupement des constructions), le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées.~~

Dépassement du COS

~~— Conformément à l'article L127-1 du code de l'urbanisme, le conseil municipal peut, par délibération motivée, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développements durables du P.L.U., délimiter des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte du coefficient d'occupation des sols ou des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. La délibération fixe, pour chaque secteur, cette majoration, qui ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération. Le projet de délibération comprenant l'exposé des motifs est porté à la connaissance du public en vue de lui permettre de formuler des observations pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante.~~

~~La partie de la construction en dépassement n'est pas assujettie au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité.~~

~~— Conformément à l'article L128-1 du code de l'urbanisme, dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit et à la densité d'occupation des sols résultant du plan local d'urbanisme peut être autorisé, par décision du conseil municipal, dans la limite de 30 % et dans le respect des autres règles établies par le document, pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération.~~

~~Ce dépassement ne peut excéder 20 % dans un secteur sauvegardé, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, dans un site inscrit ou classé, à l'intérieur du cœur d'un parc national, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application du 7° de l'article L123-1. Il ne peut permettre de déroger aux servitudes d'utilité publique visées à l'article L126-1.~~

~~Un décret en Conseil d'Etat détermine les critères de performance et les équipements pris en compte.~~

~~La partie de la construction en dépassement n'est pas assujettie au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité.~~

~~— Conformément à l'article L128-2 du code de l'urbanisme, la délibération du conseil municipal peut décider de moduler le dépassement prévu à l'article L128-1 sur tout ou partie du territoire concerné de la commune. Elle peut supprimer ce dépassement dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.~~

~~Le projet de la délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale prévue à l'article L128-1 est mis à disposition du public afin de recueillir ses observations, pendant une durée d'un mois.~~

~~Lorsque le conseil municipal fait usage de la faculté de modulation de cette possibilité de dépassement, il ne peut modifier la délibération prise en ce sens avant l'expiration d'un délai de deux ans.~~

~~— Conformément à l'article L128-3 du code de l'urbanisme, l'application combinée des articles L127-1, L128-1 et L128-2 ne peut conduire à autoriser un dépassement de plus de 50 % de la densité autorisée par le coefficient d'occupation des sols ou du volume autorisé par le gabarit.~~

~~— Conformément à l'article L123-1-11 du code de l'urbanisme, le conseil municipal peut, par délibération motivée, déterminer des secteurs situés dans les zones urbaines délimitées par un plan local d'urbanisme, à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol et au coefficient d'occupation des sols résultant de l'un de ces documents est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation. La délibération fixe pour chaque secteur ce dépassement, qui ne peut excéder 20 % pour chacune des règles concernées. En l'absence de coefficient d'occupation des sols, l'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface habitable supérieure de plus de 20% à la surface habitable existante. Le projet de délibération comprenant l'exposé des motifs est porté à la connaissance du public en vue de lui permettre de formuler des observations pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante.~~

~~Cette règle n'est pas applicable dans les zones A, B et C des plans d'exposition au bruit (PEB) mentionnées à l'article L147-4 du code de l'urbanisme et dans les zones mentionnées aux 1° et 2° du II de l'article L562-1 du code de l'environnement. Son application est exclusive de celle des articles L127-1 et L128-1.~~

DEFINITION DES EMPLACEMENTS RESERVES AUX EQUIPEMENTS ET DES SERVITUDES MENTIONNEES A L'ARTICLE L151-41 DU CODE DE L'URBANISME

Article L151-41

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements. »

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme :

Article L230-1

« Les droits de délaissement prévus par les articles L.152-2, L.311-2 ou L.424-1 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité. »

Article L230-2

« Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé. »

Article L230-3

«La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

La date de référence prévue à l'article L. 322-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L.424-1, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés aux articles L.102-13 et L.424-1, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L. 230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L. 242-1 à L. 242-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'acquisition d'un terrain situé en emplacement réservé peut, avec l'accord de la personne publique au bénéfice de laquelle la réserve est inscrite au plan, être réalisée par une autre personne publique ou le titulaire d'une concession d'aménagement, la destination de l'emplacement réservé restant inchangée. »

Article L230-4

« Dans le cas des terrains réservés en application de l'article L. 152-2, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3. »

Article L230-5

« L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L. 222-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. »

Article L230-6

« Les dispositions de l'article L221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre. »

Article L221-2

« La personne publique qui s'est rendue acquéreur d'une réserve foncière doit en assurer la gestion raisonnablement.

Avant leur utilisation définitive, les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières ne peuvent faire l'objet d'aucune cession en pleine propriété en dehors des cessions que les personnes publiques pourraient se consentir entre elles et celles faites en vue de la réalisation d'opérations pour lesquelles la réserve a été constituée. Ces immeubles ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive.

Toutefois, lorsque les terres concédées sont à usage agricole, il ne peut être mis fin à ces concessions que moyennant un préavis :

- 1° Soit d'un an au moins, dès lors qu'une indemnisation à l'exploitant est prévue au contrat de concession en cas de destruction de la culture avant la récolte ;
- 2° Soit de trois mois avant la levée de récolte ;
- 3° Soit de trois mois avant la fin de l'année culturale.

Les personnes publiques mentionnées au présent article bénéficient des dispositions de l'article 50 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière. »

LEXIQUE

PRECISIONS RELATIVES A CERTAINS TERMES OU EXPRESSIONS EMPLOYES DANS LE REGLEMENT

Nota : Les définitions ci-après sont sommaires et avant toute application, il est utile de se référer aux textes du code de l'urbanisme.

ABRI DE JARDIN

Petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclettes, ... L'abri de jardin peut être démontable ou non, avec ou sans fondations. En tout état de cause, une dépendance dotée de pièce(s) à vivre ne peut pas être considérée comme un abri de jardin.

ACCES

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

ACROTERE

Voir « toit terrasse ».

ACTIVITES

Toutes activités économiques à l'exception de celles pour lesquelles le présent règlement a prévu une désignation spécifique définie ci-après.

ACTIVITES ARTISANALES

Les activités artisanales peuvent relever soit de la destination « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » (sous-destination « industrie »), soit de la destination « Commerce et activité de service » (sous-destination « artisanat et commerce de détail »).

Voir définitions « Activités industrielles » et « Commerce et activité de service ».

ACTIVITES INDUSTRIELLES

Les activités industrielles sont une sous-destination de la destination « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ». Ainsi, la sous-destination « industrie » recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers

métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture, ...). Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser. L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

Pour être rattachés à cette sous-destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

ADAPTATIONS MINEURES

Les règles définies par un Plan Local d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'assouplissements rendus nécessaires par la nature du sol, la configuration des propriétés foncières ou le caractère des constructions avoisinantes, lorsque l'écart par rapport aux normes est faible (article L.152-3 du Code de l'Urbanisme).

ALIGNEMENT

Limite entre le domaine public et le domaine privé.

Mode de calcul du recul par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique :

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de l'alignement.

Ne sont pas compris les petits éléments architecturaux en saillie (auvents, balcons) ni les débords de toiture qui peuvent être édifiés en avant de l'alignement ou en avant des lignes de recul ou de construction.

ANNEXE

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 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.

Un garage, un cellier, une chaufferie accolés et ayant un accès direct au bâtiment principal ne sont pas des annexes, mais une extension. En revanche, un bâtiment relié par un simple auvent ou un porche peut être considéré comme une annexe.

ARBRES DE HAUTES TIGES

Végétal ligneux à tige simple comprenant un tronc et une cime pouvant atteindre au moins 7 mètres de hauteur à l'état adulte.

Selon l'article 671 du Code civil « il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus, et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres

plantations. Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur. Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer ses espaliers. »

ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

La définition de l'architecture contemporaine est un exercice plutôt périlleux, car l'architecture constitue l'expression d'une société, société qui évolue au fil du temps.

Voici une tentative de définition :

1. L'architecture contemporaine est étymologiquement l'architecture du temps présent et cette qualification est donnée aux courants architecturaux de ces dernières décennies appartenant à l'histoire immédiate. Mais d'une façon encore plus générale le XXe siècle est l'époque contemporaine définissant pour son architecture alors son caractère « contemporain ».

2. L'architecture contemporaine représente un type de construction spécifique et reconnaissable, caractérisé par l'emploi de matériaux industriels - surtout l'acier, le verre et le béton - dépourvus d'ornementation et assemblés de manière à former des volumes géométriques simples librement disposés dans l'espace. Il faut noter également l'importance accordée au rapport à l'environnement et aux transparences, induisant de grandes surfaces vitrées.

BAIE

Toute ouverture pratiquée dans un mur, servant au passage ou à l'éclairage des locaux et par laquelle une personne peut voir à l'extérieur à partir de la position debout.

BÂTIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close.

BUREAUX

Les bureaux peuvent être une sous-destination de la destination « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ». Dans ce cas, ils constituent la sous-destination « bureau » qui recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.

Les bureaux peuvent également relever d'une sous-destination de la destination « Equipements d'intérêt collectif et services publics ». Dans ce cas, ils font partie de la sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » qui recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture, ...) ou annexe (ministère, service déconcentrés de l'État), ainsi que l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires, ...). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (ex : ACOSS, URSSAF, ...) ou d'un service public

industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF, ...). Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.

CARACTERE PAVILLONNAIRE

Cette notion décrit une forme urbaine caractérisée par une construction indépendante de faible hauteur et généralement composée d'un corps de bâtiment et d'une toiture. Elle peut comprendre plusieurs logements.

CHIEN ASSIS (voir lucarne)

Lucarne à toit retroussé, c'est-à-dire dont la pente est opposée à celle de la toiture.



lucarne **retroussée**, ou **demoiselle** ; c'est aussi le vrai **chien-assis**

(Source : DICOBAT)

CATEGORIE DE CONSTRUCTION

Les 5 destinations et 21 sous-destinations de constructions reconnues par le code de l'urbanisme sont les suivantes :

1. Exploitation agricole et forestière

- exploitation agricole
- exploitation forestière

2. Habitation

- logement
- hébergement

3. Commerce et activité de service

- artisanat et commerce de détail
- restauration
- commerce de gros
- activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- cinéma
- hôtels
- autres hébergements touristiques.

4. Equipements d'intérêt collectif et services publics

- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

- établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- salles d'art et de spectacles
- équipements sportifs
- autres équipements recevant du public.

5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- industrie
- entrepôt
- bureau
- centre de congrès et d'exposition.

COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile.

Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure, ... (l'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015).

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

La sous-destination « commerce de gros » s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels.

La sous-destination « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin, ...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms », ... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa, ...

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » s'applique à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle.

Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocations touristiques : résidences de tourisme, villages résidentiels de tourisme, villages et maisons familiales de vacances, ...

Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de camping et des parcs résidentiels de loisirs.

La sous-destination « cinéma » s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

Concernant les locaux accueillant des activités de vente par correspondance, de démarchage téléphonique ou de téléassistance pour lesquelles il n'y a pas d'accueil physique du public mais bien présentation au public de produits ou services, dans l'attente de précisions jurisprudentielles, ils semblent relever de la destination « bureaux » en raison de l'absence d'accès du public aux locaux.

COMBLE(S)

Le(s) comble(s) est (sont) la superstructure d'un bâtiment, qui comprend sa charpente et sa couverture. Par extension, on appelle également comble le volume compris entre le plancher haut du dernier niveau et la toiture du bâtiment.

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.

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.

CONSTRUCTIONS EN ORDRE CONTINU

De telles constructions sont implantées chacune sur la totalité de la largeur du terrain (ou « en mitoyenneté »).

CONSTRUCTIONS EN ORDRE DISCONTINU

De telles constructions sont implantées chacune en retrait d'une ou des deux limites séparatives latérales (ou « maison isolée sur sa parcelle »).

DEROGATION

Les règles définies par un P.L.U ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, seules des adaptations mineures peuvent être accordées.

EGOUT

L'égout de toiture – à l'opposé du faîtage – est la partie de la limite (ou ligne basse) évacuant les eaux de pluies d'un pan de couverture. Son altitude est à préciser sur les élévations des façades du permis de construire ainsi que sur le plan masse.

EQUIPEMENTS COLLECTIFS, PUBLICS, D'INTERET GENERAL

Les équipements collectifs englobent les installations et les bâtiments qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin :

- les équipements d'infrastructure (réseaux et aménagements au sol et au sous-sol),
- les « ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics », qui sont des ouvrages exclusivement techniques et non habitables de type poste de transformation électrique, poste de relevage, antenne-relais, etc.
- les constructions d'intérêt collectif (scolaires, hospitalières, sanitaires, sociales, culturelles, sportives, administratives, etc.).

La notion d' « équipement public » renvoie sémantiquement à une construction réalisée par une personne publique, tandis qu'un « équipement collectif » peut être privé sans toutefois perdre son caractère d'intérêt général (ex : une maison de retraite, une salle de sport, une cantine scolaire d'un établissement privé, ...).

Par soucis de simplification et de clarification, dans le règlement du présent PLU, il est demandé de considérer les équipements publics comme des équipements collectifs relevant de la destination de construction « Equipements d'intérêt collectif et services publics ».

EMPLACEMENT RESERVE (voir également chapitre « Annexes »)

L'emplacement réservé a pour objet, dans un périmètre où doivent être réalisés des équipements publics, d'éviter que les terrains concernés ne soient utilisés de façon incompatible avec leur destination future.

À ce titre, la réglementation des emplacements réservés constitue à la fois une restriction à l'utilisation d'un bien par son propriétaire, en même temps qu'une garantie de disponibilité de ce bien pour la collectivité publique bénéficiaire.

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 PUBLIQUE

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public (voies ferrées et tramways, cours d'eau domaniaux, canaux, parcs et jardins publics, places publiques, ...).

ENTREPOTS

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.

Dans le présent PLU spécifiquement, sont assimilés à cette sous-destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

ESPACE PUBLIC

L'espace public regroupe les emprises publiques (voir définition) ainsi que les voies publiques (voir définition).

EXHAUSSEMENT DE SOL

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si son épaisseur excède 2 m.

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.

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).

FACADE

Façade d'une construction (voir également Façade d'un terrain)

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.

Les façades latérales sont le plus souvent appelées pignons, surtout si elles épousent la forme triangulaire d'un comble.

Façade d'un terrain (voir également Façade d'une construction)

Limite du terrain longeant l'emprise de la voie. Lorsque le terrain est longé par plusieurs voies (par exemple : terrain d'angle ou terrain traversant un îlot), il a plusieurs façades. La façade principale d'un terrain est celle qui comporte l'accès principal pour les véhicules ou, à défaut, l'accès principal pour les piétons.

FENETRE

Toute ouverture pratiquée dans un mur ou une toiture afin d'apporter vue, éclairage et aération ; elle est munie d'un cadre ou châssis vitré fixe ou ouvrant. Par extension on utilise aussi le terme fenêtre pour désigner la croisée, c'est-à-dire l'ensemble composé par le cadre dormant et les vantaux équipés de leur vitrage, gonds, pièces de fermeture,...

GABARIT

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

HABITAT INDIVIDUEL ET HABITAT COLLECTIF

Selon le Code de la construction et de l'habitation (article R.111-18), une maison individuelle est considérée comme un bâtiment d'habitation non collectif, c'est-à-dire un bâtiment dans lequel ne sont pas superposés plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties. Le "collectif" est défini par opposition à l'individuel.

IMMEUBLES COLLECTIFS OU HABITATIONS COLLECTIVES

Les immeubles collectifs ou habitations collectives sont des constructions comprenant plus de deux logements, répartis sur plusieurs niveaux superposés, desservis par un accès collectif sur rue. Les foyers et les maisons de retraite sont assimilés à ces immeubles.

INDIVIDUEL GROUPE

L'individuel groupé comporte plusieurs logements individuels dans un même permis de construire. Les logements « en bande » (maisons individuelles jumelées ou accolées disposant chacune d'une entrée particulière et ne comportant qu'un seul logement) constituent un cas particulier de l'individuel groupé.

INSTALLATION CLASSEE

Un établissement industriel ou agricole, une carrière... entrent dans la catégorie des « installations classées pour la protection de l'environnement » (ICPE) quand ils peuvent être la cause de dangers ou d'inconvénients notamment pour :

- la commodité du voisinage,
- la sécurité,
- la salubrité,
- la santé publique,
- l'agriculture,
- la protection de la nature et de l'environnement,
- la conservation des sites et des monuments.

Dans un esprit de prévention, une réglementation stricte a été élaborée soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, odeurs, fumées, altération des eaux, poussières, dangers d'explosion ou d'incendie...

LARGEUR DE FACADE

C'est la largeur d'un terrain mesurée au droit de la construction existante ou projetée, parallèlement à la voie qui dessert ce terrain.

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.

Mode de calcul du retrait par rapport aux limites séparatives :

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite d'emprise.

LOGEMENT

La sous-destination « logement » comprend les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel. Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement.

Cette sous-destination recouvre également :

- les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ;
- les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle ; les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.

Par contre, cette sous-destination n'intègre pas les hébergements (qu'ils soient à vocation sociale ou hôtelière).

LOTISSEMENT

C'est la division d'une propriété foncière, en vue de l'implantation de bâtiments (destinés à de l'habitat, des équipements publics ou des activités), qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de la propriété.

N'est pas considérée comme lotissement la division résultant d'un partage successoral lorsque le nombre de terrains issus de la propriété concernée n'excède pas quatre.

La création d'un lotissement est subordonnée à une autorisation préalable.

LUCARNE

Ouvrage établi en saillie sur une toiture et permettant d'éclairer, ventiler le comble, d'accéder à la couverture, etc.

MARGE DE REcul

La marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement.

Sa largeur se mesure à partir de l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan.

MITOYENNETE (Art. 653 à 670 du Code civil)

La mitoyenneté est un droit de propriété immobilière. Cette forme particulière de copropriété signifie que deux personnes sont propriétaires d'un même bien. Elle ne s'applique qu'aux murs ou clôtures (barrières, fossés, haies, palissades) qui constituent la séparation de deux propriétés privées. L'entretien, la réparation et la reconstruction d'une clôture mitoyenne (mur, haie, fossé) sont à la charge des copropriétaires et les montants sont proportionnels au droit de chacun.

La nature juridique de la mitoyenneté est complexe, et certaines de ces règles ne s'appliquent qu'aux murs mitoyens.

MUR PIGNON

Mur latéral d'une construction, perpendiculaire aux façades principales sur rue et arrière.

PROPRIETE

Il est rappelé qu'une propriété est une parcelle ou un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires.

PROPRIETE OU UNITE FONCIERE

Les dispositions réglementaires du PLU s'appliquent à la parcelle. Toutefois, si plusieurs parcelles contiguës appartiennent à une même personne ou à une même indivision, elles constituent une « unité foncière », en ce cas les dispositions du PLU s'appliquent à l'unité foncière.

OPERATION GROUPEE

Opération portant sur la construction, sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale, de plusieurs bâtiments et faisant l'objet d'un seul permis de construire. Par opposition au lotissement, cela sous-entend que l'architecture des différentes constructions est homogène, et procède d'une même recherche d'intégration.

RETRAIT

On appelle retrait, l'espace situé entre une construction et la limite séparative, sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies et balcons exclus) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

Pour les façades avec décrochement, les retraits seront calculés en fonction de la hauteur respective des façades de chacun des décrochements.

SAILLIE

Partie d'ouvrage en avant du nu d'une façade.

SECTEUR

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valables pour toute la zone, certaines règles particulières. Un secteur constitue donc une « sous-zone ».

SERVITUDE DE PASSAGE (Art. 682 à 685-1 du Code civil - Art. 697 à 702 du Code civil)

Le propriétaire dont les fonds* sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner (Code civil, art. 682).

La servitude est une charge imposée sur un fonds, dit fonds servant, pour l'utilité d'un autre fonds, dit fonds dominant, appartenant à un autre propriétaire. (Code civil, art. 637).

La servitude n'est pas établie au profit d'une personne, mais d'un fonds (une propriété foncière). C'est un droit réel immobilier, établi par titre et qui doit être mentionné dans tout acte de vente.

*Fonds : terrain, propriété foncière

SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE

C'est une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle concerne certains ouvrages et sites publics existants (forêts, monuments historiques, cimetières, lignes électriques, ondes radioélectriques etc.)

Ces servitudes sont instituées indépendamment du Plan Local d'Urbanisme par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dès lors que leurs procédures d'institution ont été accomplies. La liste de ces servitudes figure en annexe du Plan Local d'Urbanisme.

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher d'une construction est définie par l'article L111-14 du code de l'urbanisme comme suit :

« Sous réserve des dispositions de l'article L331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.»

SURVERSE

Dispositif permettant d'écouler une phase liquide excédentaire dans un processus donné.

Exemple : Le trop plein, ou surverse, permet d'évacuer l'eau en cas d'excès d'eau dans l'étang ou de crue légère, afin de maintenir le plan d'eau au niveau souhaité. Il peut être constitué d'un simple tuyau qui, selon son issue, traverse ou contourne la digue.

L'issue du trop-plein peut être:

- Un tiers étang, en cas d'étangs en chapelets (contournement de la digue)
- Un fossé d'évacuation qui rejoint une rivière plus en aval (contournement de la digue)

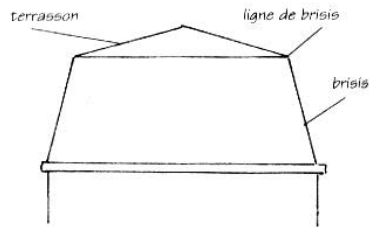
– Une rivière (traversée de la digue).

Le même principe de surverse peut-être adapté à un dispositif de traitement des eaux pluviales à ciel ouvert qui serait constitué d'une chaîne de noues, fossés, bassins de rétention, espaces verts en creux, etc.

TOIT A LA MANSART

Toiture sur comble brisé, constituée d'un pan de toit presque vertical (le « brisis »), qui est visible depuis l'espace public, et d'un pan de toit proche de l'horizontale (le « terrasson »), qui n'est pas perceptible depuis le sol.

Le toit à la Mansart permet d'accueillir un ou plusieurs niveau(x) habitable(s) sous comble, quasiment sans perte de surface de plancher par rapport aux niveaux inférieurs. Ce type de toiture a toutefois un caractère plus urbain que rural, hormis pour certains cas particuliers d'anciennes maisons bourgeoises ou d'équipements publics.



TOIT TERRASSE

Sont considérées comme toits terrasses (ou toitures terrasses) les toits plats ou à faible pente (inférieure à 15%) d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non), qu'ils soient accessibles ou non. Ce type de toit est généralement dissimulé derrière un acrotère (partie supérieure d'une façade qui permet le relevé d'étanchéité du toit terrasse).

Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, piliers...) sont assimilées aux toits terrasses dans l'application du présent règlement.

VOIE PUBLIQUE

La voie s'entend comme l'espace ouvert à la circulation, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

Tous les types de voies sont concernés, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, ...).

VOIRIE ET RESEAUX DIVERS (V.R.D.)

Cette expression désigne la voirie proprement dite, les réseaux dit « humides » (eaux usées, eaux pluviales, adduction d'eau) et les réseaux dits « secs » (électricité, éclairage public, gaz, téléphone, télédistribution, fibre optique...).

ZONAGE DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Le territoire de la commune est découpé en zones. A chaque zone est attribuée une vocation des sols particulière, exprimée par un sigle (ex. : U, N...)

Remarque : les limites des zones, dans le cas de grandes parcelles, ne correspondent pas nécessairement aux limites parcellaires.

ZONE

Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux mêmes règles (ex. : U, N...)

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ (Z.A.C.)

Il s'agit d'une zone à l'intérieur de laquelle un aménageur est chargé de réaliser l'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis notamment en vue de la réalisation (voir articles L 311-1 et suivants et articles R 311-1 et suivants du Code de l'urbanisme) :

- * de constructions à usage d'habitation, de commerces, d'industrie, de services,
- * d'installations et d'équipements collectifs publics ou privés.

La procédure de Z.A.C. apporte à la collectivité ou à l'établissement public un ensemble de moyens pour réaliser une opération d'urbanisme, basée en particulier sur :

- des règles d'urbanisme traduisant la structure et le contenu du projet,
- un engagement des collectivités responsables de la réalisation des équipements publics nécessaires aux besoins de la zone,
- des relations contractuelles avec un aménageur chargé d'acquérir, d'équiper, et parfois même de commercialiser les terrains.