

P

L

U

Plan Local d'Urbanisme - Commune de Nuisement-sur-Coole

4a

Règlement d'Urbanisme littéral

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal de la commune de NUISEMENT-SUR-COOLE en date du **30 juin 2014** approuvant le PLU.

le Maire,
Pascal VANSANTBERGHE :

SOMMAIRE

PARTIE 1 : DISPOSITIONS GENERALES.....	3
PARTIE 2 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES.....	9
ZONE UD.....	11
SECTION 1 : nature de l'occupation et utilisation du sol.....	11
SECTION 2 : conditions de l'occupation du sol.....	13
ZONE UE.....	21
SECTION 1 : nature de l'occupation et utilisation du sol.....	21
SECTION 2 : conditions de l'occupation du sol.....	22
PARTIE 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES A URBANISER.....	27
ZONE 1AUC.....	29
SECTION 1 : nature de l'occupation et utilisation du sol.....	29
SECTION 2 : conditions de l'occupation du sol.....	30
PARTIE 4 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES AGRICOLES.....	37
ZONE A.....	39
SECTION 1 : nature de l'occupation et utilisation du sol.....	39
SECTION 2 : conditions de l'occupation du sol.....	40
PARTIE 5 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX NATURELLES ET FORESTIERES.....	45
ZONE N.....	47
SECTION 1 : nature de l'occupation et utilisation du sol.....	47
SECTION 2 : conditions de l'occupation du sol.....	48
PARTIE 6 : LEXIQUE INFORMATIF.....	53

PARTIE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

"Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement." (article L110 du Code de l'Urbanisme).

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1, R.123-4 et R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL

Ce règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de Nuisement-sur-Cooles délimité sur le document graphique aux personnes physiques et morales, publiques et privées.

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

Sont et demeurent applicables au territoire couvert par le PLU :

1) Les articles dits "d'ordre public" des règles générales d'urbanisme, mentionnés à l'article R.111-1 du Code de l'urbanisme, à savoir à partir du 1er juillet 2007:

- l'article R111-2 relatif à la salubrité ou à la sécurité publique ;
- l'article R111-4 relatif à la conservation des sites ou vestiges archéologiques ;
- l'article R111-15 relatif à l'environnement ;
- l'article R111-21 relatif aux sites et paysages naturels et urbains.

2) Les dispositions d'urbanisme suivantes édictant des règles de fond relatives à l'occupation des sols et ayant leur fondement dans le Code de l'urbanisme :

- l'article L111-1-4 relatif aux entrées de ville ou de village ;
- l'article L111-2 relatif à l'interdiction d'accès à certaines voies ;

3) Le cas échéant, les dispositions relatives aux sursis à statuer aux demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations, dans les cas prévus aux articles L111-9, L111-10, L123-6 et L313-2 du Code de l'urbanisme.

4) Les dispositions de l'article L111-3 du Code rural relatives à la réciprocité des règles d'éloignement par rapport aux bâtiments agricoles.

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

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme".

5) Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation du sol telles qu'elles sont annexées au présent P.L.U. dans les conditions définies aux articles L126-1 et R126-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

6) Les dispositions figurant en annexes au P.L.U. en application des articles R123-13 et R123-14 du Code de l'urbanisme et concernant :

- les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain,
- les secteurs affectés par le bruit des infrastructures terrestres.

7) Les dispositions de l'article L123-1-1

Il est fait application sur le territoire communal de l'article L123-1-1 du Code de l'urbanisme qui définit notamment que « si une partie d'un terrain détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain initial dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols

ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés ».

8) Les dispositions de l'article L. 111-6-2

Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire (article R. 111-50). Le présent alinéa ne fait pas obstacle à ce que le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable comporte des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

9) Règles spécifiques aux lotissements et terrains destinés à être divisés.

En application de l'article R123-10-1, la commune a décidé d'appliquer la règle spécifique définie à la fin du dit article. En conséquence, dans le cas de 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 dispositions du présent règlement sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

10) Règles de recul correspondant aux distances d'éloignement à respecter vis à vis des pipelines à hydrocarbures liquides dans les zones concernées du PLU :

- plus de 10 mètres ou 25 mètres pour les constructions à usage d'habitation (avec ou sans sous-sol) ;
- plus de 40 mètres pour les établissements recevant du public.

11) Cadre législatif et réglementaire de protection du patrimoine archéologique :

- Code du patrimoine, notamment son livre Ier, titre Ier et livre V, titres II, III et IV ;
- Code de l'urbanisme, article L. 425-11, R. 425-31, R. 111-4 et R. 160-14 ;
- Code pénal, articles R. 645-13, 311-4-2, 322-3-1, 714-1 et 724-1,
- Loi n°89-900 du 18 décembre 1989 relative à l'utilisation des détecteurs de métaux.

Ne demeure plus applicable au territoire couvert par le PLU l'article L111-3 du Code de l'Urbanisme relatif à la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits après sinistre et la restauration des bâtiment.

ARTICLE 3 : DISPOSITIONS DIVERSES

Les demandes de permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir et déclarations préalables sont soumis aux articles L421-1 et suivants et R421-1 et suivants du code de l'urbanisme.

En application de l'article R421-12 alinéa d du code de l'urbanisme et par délibération du conseil municipal en date du 11 janvier 2010, les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

ARTICLE 4 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en zones urbaines (dites zones U), zones à urbaniser (dites zones AU) et en zones à protéger (dites zones A pour agricole et N pour naturelle).

En outre, sur le document graphique figurent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics (L123-9 et R123-32 du C.U), les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (L130-1 du C.U).

1) **Les zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont les zones : **UD, UE**

2) **Les zones à urbaniser** auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre du titre III sont les zones **1AUC**.

3) **Les zones agricoles dites "zones A"**

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

Les zones agricoles comprennent :

- un secteur A(ep) correspondant aux terrains où pourront être réalisés des équipements d'intérêt collectif à vocation culturelle, sportive, ludique, de loisirs et/ ou récréative.

4) **Les zones naturelles et forestières dites "zones N"**

Sont classés en zone naturelle et forestière, les espaces 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 zones naturelles comprennent

- un secteur N(e) comprenant un centre équestre.
- un secteur N(h) comprenant de l'habitat isolé.
- un secteur N(j) correspondant à des zones de jardins.
- un secteur N(l) réservé aux équipements et installations légers de loisirs de plein-air.
- un secteur N(x) correspondant au site de stockage des hydrocarbures.

Peuvent se superposer à ces différentes zones :

- des espaces boisés classés protégés au titre de l'article L130-1 du Code de l'urbanisme dans lesquels toute coupe ou abattage d'arbre est soumise à autorisation ;
- des éléments de patrimoine naturel ou bâti protégés au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme pour lesquels le permis de démolir est obligatoire au titre de l'article R421-28 e) ;
- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine paysager que le plan local d'urbanisme a identifié, en application du 7° de l'article L123-1-5 du Code de l'urbanisme, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, doivent être précédés d'une déclaration préalable au titre de l'article R421-23 h)
- des emplacements réservés au titre de l'article L123-1-5 8° du Code de l'urbanisme destinés notamment à la réalisation de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et des espaces verts, dans lesquels les propriétaires des immeubles concernés disposent d'un droit de délaissement ;
- Les sentes et chemins piétonniers repérés au document graphique 4b à préserver en application de l'article L123-1-5 6° du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 5 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le P.L.U. peut comporter en outre des orientations d'aménagement et de programmation avec lesquelles les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol doivent être compatibles.

Ces orientations d'aménagement et de programmation ont été définies par le PLU (document n°3) et concernent spécifiquement la zone 1AUC dit de "la route de Cheniers".

ARTICLE 6 : ADAPTATIONS MINEURES

1) Conformément à l'article L123-1 du Code de l'urbanisme, les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes.

2) Travaux sur les constructions existantes non conformes au présent règlement :

Sous réserve des dispositions particulières applicables aux constructions existantes, 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 aux dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

3) Les dispositions du présent règlement sont applicables à tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ouvrages, installations et opérations réalisés sur des terrains ou parties de terrain, issus ou non d'une division en propriété ou en jouissance et localisés dans la zone.

Dans le cas de 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 dispositions du présent règlement sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

PARTIE 2 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES

ZONE UD

La zone combine des constructions anciennes (anciennes fermes dont certaines sont encore en activité) ainsi que du pavillonnaire individuel, des équipements et des activités économiques, y compris agricoles. C'est une zone dont il convient de conserver la mixité.

Les dispositions du présent règlement sont applicables à tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ouvrages, installations et opérations réalisés sur des terrains ou parties de terrain, issus ou non d'une division en propriété ou en jouissance et localisés dans la zone.

La zone comprend un périmètre de risque technologique (zone d'isolement : hachure "violet" sur le document 4b) lié à la présence d'une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement soumise à autorisation.

Les conditions d'aménagement et d'équipement sont définies par le présent règlement et les orientations d'aménagement et de programmation figurant au document n° 3.

SECTION 1 : nature de l'occupation et utilisation du sol

ARTICLE UD-1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation
- Les constructions à usage industriel
- Les entrepôts autres que ceux visés à l'article 2
- Les hangars à usage agricole autres que ceux visés à l'article 2
- Les parcs d'attraction,
- Les terrains de camping,
- Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
- Le stationnement de caravanes en dehors des terrains aménagés,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les dépôts de métal, de déchets, de véhicules hors d'usage,
- Les carrières,
- La création d'antennes et de pylônes, d'une hauteur supérieure à 12 m au-dessus du sol, sauf si ces installations sont liées à la sécurité publique (gendarmerie, pompiers...),
- Les antennes relais de radiotéléphonie mobile.

Dans le périmètre de risque technologique (zone d'isolement) identifié au document graphique 4b, certaines constructions et installations sont interdites en application des arrêtés préfectoraux du 29/11/1985, du 04/12/1987, du 09/01/2008 et du 12/01/2012 ou de tout document les complétant (voir document 5c "annexes complémentaires" du PLU).

ARTICLE UD-2**OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Dans la zone UD, les constructions autorisées devront respecter les conditions édictées dans le document n°3 "Orientations d'Aménagement et de Programmation" du présent PLU.

Les affouillements et exhaussements visés aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code l'Urbanisme sont admis s'ils sont nécessaires à des travaux d'assainissement collectifs d'eaux pluviales ou usées.

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable, conformément à l'article R.421-12 du Code l'Urbanisme.

Dans le cas de 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 dispositions du présent règlement sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

2.1- Dispositions générales à toute la zone UD

En outre, les constructions et installations suivantes sont admises :

- les ICPE soumises à déclaration,
- les constructions à usage de bureau, commerce, de détail, de service,
- les constructions à vocation artisanale,
- les constructions agricoles,
- les entrepôts et les hangars de toute nature d'une Surface de Plancher maximale de 300 m² et à raison d'une construction par unité foncière,

seront autorisées, si :

- elles correspondent aux besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
- toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tel qu'en matière d'incendie, d'explosion...) ou les nuisances (émanations, fumée, bruit, poussière...) susceptibles d'être produits
- elles disposent de possibilités de stationnement adaptées à leur taille et activité.

Dans le périmètre de risque technologique (zone d'isolement) identifié au document graphique 4b, les constructions et installations sont soumises à conditions spéciales en application des arrêtés préfectoraux du 29/11/1985, du 04/12/1987, du 09/01/2008 et du 12/01/2012 ou de tout document les complétant (voir document 5c "annexes complémentaires" du PLU).

2.2- Règles particulières aux éléments bâtis faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.

Les documents graphiques identifient et localisent les éléments remarquables de paysage, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger à mettre en valeur ou à requalifier.

Les travaux, installations et aménagements concernant des éléments identifiés au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage, sont subordonnées :

- à la délivrance d'un permis de démolir ou d'une autorisation en application de l'article R.421-28 e) du code de l'urbanisme
- à une déclaration préalable en application de l'article R.421-23 h) du code de l'urbanisme
- et au respect des prescriptions des articles UD 11 et UD 13.

La démolition partielle ou totale des éléments construits repérés au titre de l'article L.123-1 7° du code de l'urbanisme en tant que bâtiments distingués est autorisée à condition :

- que la démolition soit le seul moyen de mettre fin à la ruine de l'immeuble
- ou que la démolition soit la conséquence nécessaire d'un événement exceptionnel et fortuit (sinistre...)
- ou que l'état du bâtiment soit tel que la réhabilitation s'avère notoirement impossible techniquement et économiquement.

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 7° ne peuvent faire l'objet d'une coupe ou abattage que dans la mesure où ces éléments seraient remplacés par une composition et des essences de qualité équivalente, pour un motif d'intérêt général ou lorsque leur état sanitaire le justifie.

SECTION 2 : conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UD-3

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées (enlèvement des déchets...).

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (document n°3) mentionnent également les conditions d'accès et de desserte dans le secteur du croisement entre la rue de la Gravelle et de la rue des Vignes.

1- Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins de comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement, obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Tout accès devra avoir une largeur d'emprise égale ou supérieure à **3,5m**.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Entre outre, la disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Tout nouvel accès sur le chemin dit du Petit Breuvery est interdit. Tout accès direct individuel sur le chemin rural situé en prolongement de la rue de la Gravelle est interdit.

2- Conditions de desserte des terrains par les voiries publiques ou privées.

Les voies nouvelles (hors voies existantes à aménager) doivent avoir au moins **8 m** d'emprise (soit voirie + trottoir(s) + stationnement...). Cette emprise peut être réduite dans le cas d'une circulation à sens unique.

Les voies nouvelles, se terminant en impasse, devront présenter une emprise minimale de 5m et devront être aménagées dans leur partie terminale de telle façon à permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

3- Sentes et passages publics

Les sentes et chemins piétonniers repérés au document graphique 4b devront être préservés en application de l'article L.123-1-5 6° du code de l'urbanisme afin de pérenniser le maillage de liaisons douces existant.

En aucun cas, ils ne pourront constituer un accès carrossable pour une parcelle enclavée du présent PLU.

ARTICLE UD-4**RESEAUX****1- Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert, ainsi que toute extension de construction qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution conforme aux prescriptions techniques et aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.

Tout forage est interdit sans autorisation spéciale du service de contrôle officiel.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grosses consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

2 - Assainissement

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux usées et les eaux pluviales doivent recueillies et traitées séparément.

Eaux usées domestiques

En l'absence de réseau collectif toute construction ou installation nouvelle engendrant le rejet d'eaux usées devra, conformément au SPANC, diriger ses rejets vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

Eaux usées non domestiques

Les eaux usées non domestiques devront faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect de la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sont obligatoires.

Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, voire espaces verts ...) que celles des lots, parcelles, terrains ...

A l'intérieur d'une même propriété, toute construction ou installation doit prévoir la gestion des eaux pluviales à la parcelle conformément à la réglementation en vigueur.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

3- Desserte électrique, desserte en télécommunications

Sauf en cas d'impossibilité technique (passage de fibre optique...), la création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enterrés (ou non apparents sur les façades).

ARTICLE UD-5**LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

N'est pas réglementé.

Néanmoins, et compte tenu de l'absence de système public d'assainissement collectif, le terrain d'assiette devra présenter des caractéristiques parcellaires compatibles avec la mise en place d'installations d'assainissement dimensionnées en rapport avec la destination et le niveau d'occupation de la construction projetée... dans les conditions fixées par le SPANC.

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

Les dispositions du présent article sont applicables aux constructions implantées le long des voies ouvertes à la circulation générale et des emprises publiques...

Elles s'appliquent également aux limites des voies privées, cette limite étant alors assimilée à l'alignement des voies publiques.

Dispositions applicables

Les constructions doivent être implantées en observant un retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- à l'extension des bâtiments régulièrement édifiés sous réserve que cette extension se fasse dans la continuité de l'existant et n'aggrave pas l'absence de conformité vis à vis des dispositions réglementaires précédemment édictées.

ARTICLE UD-7**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****Dispositions applicables**

Les constructions devront être implantées :

- soit en retrait des limites séparatives selon un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de trois mètres ($D \geq H/2 \geq 3$ m).
- soit sur une ou plusieurs limites séparatives.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 15 mètres des berges des cours d'eau, sauf extension dans la continuité de l'existant. Toutefois, cette extension doit être réalisée dans la continuité de l'existant et le recul résultant de cette extension doit être de 10 mètres minimum par rapport aux berges des cours d'eau.

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- à l'extension des bâtiments régulièrement édifiés sous réserve que cette extension se fasse dans la continuité de l'existant et n'aggrave pas l'absence de conformité vis à vis des dispositions réglementaires précédemment édictées.

ARTICLE UD-8 :**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

L'implantation de constructions à usage d'habitation ou d'activités non contiguës les unes par rapport aux autres sur un même terrain devra observer une distance minimale de 6m.

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UD-9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dispositions applicables

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40% de la superficie du terrain.

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UD-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage principal (y compris pour les terrains en pente).

Néanmoins, les dispositifs techniques (cheminées, extracteurs d'air, antennes de hauteur modérée, etc.) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

Dispositions applicables :

Les dispositifs techniques (cheminées, extracteurs d'air, antennes de hauteur modérée, etc.) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

- pour les constructions principales et leurs annexes : 9 m au faîtage de la toiture.
- pour les constructions secondaires, les dépendances (dont garages, abris de jardins, couverture de piscine, appentis divers...) : 5 mètres maximum au faîtage de la toiture.
- pour les bâtiments d'activités (agricoles, artisanales...) et les équipements : 12m maximum au faitage. Elle peut être dépassée pour des impératifs techniques moyennant une bonne insertion dans le tissu urbain.

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- à l'extension des bâtiments régulièrement édifiés sous réserve que cette extension se fasse dans la continuité de l'existant et n'aggrave pas l'absence de conformité vis à vis des dispositions réglementaires précédemment édictées.

ARTICLE UD-11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'autorisation de construire peut être refusée pour des constructions ou installations ne présentant pas de cohérence dans la composition volumétrique, dans le jeu des volumes, dans l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature ou la coloration des parements de façades et, si la composition de ces façades ne tient pas compte des modules du bâti existant et de leurs proportions.

D'une façon générale, les constructions doivent être conçues afin de permettre la meilleure intégration dans le site d'accueil et dans leur environnement bâti.

Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site sont interdits.

Les architectures qui ne s'inscrivent pas dans la continuité de l'architecture traditionnelle seront autorisées notamment dans le cadre d'opérations Haute Qualité Environnementale ou d'Aménagement durable. Elles devront toutefois garantir une bonne intégration dans leur environnement.

1- Les matériaux

Les matériaux du type parpaings de béton ou briques creuses doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

Les briques de terre cuite utilisées en façade et laissées apparentes (dont entourage de porte et de fenêtre) ne seront pas peintes.

Pour le bâti ancien, l'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel (si possible) aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble.

La composition des façades (ordonnancement des baies et organisation des reliefs divers) sera respectée.

2- Les toitures

Les toitures, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles, doivent s'harmoniser avec l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

La pente des toitures sera de 45° maximum, hormis pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les installations techniques liées à l'utilisation d'énergies renouvelables (notamment panneaux solaires et chauffe-eau solaires) doivent faire l'objet d'un traitement d'intégration soigné si elles sont disposées en toiture. Elles doivent être intégrée à la toiture.

3- Les clôtures

La hauteur des clôtures est mesurée à partir du sol naturel avant travaux, au droit de la construction projetée.

Les clôtures sur rue auront une hauteur totale maximale de 2m et seront constituées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 80 cm, surmonté ou non :
 - soit d'un dispositif à claire-voie
 - soit d'un grillage ou d'une grille
- soit d'un grillage ou d'une grille doublé ou non d'une haie,
- soit d'un mur plein.

Des dispositions différentes (hauteur, matériaux...) seront possibles dans le cas de prolongement ou réfections de murs existants ou reconstruction dans la limite de la hauteur de l'existant.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités de sécurité professionnelle.

En limites séparatives, la hauteur des clôtures ne peut dépasser 2,5 m, leur traitement est libre.

4- Les murs de soutènement

Les murs de soutènement doivent être soigneusement traités.

Leur hauteur sera fonction du niveau du sol naturel fini. Ils peuvent être surmontés d'une clôture conforme à la règle ci-dessus.

5- Elément bâti à préserver au titre de l'article L. 123-1-5 7° du code de l'urbanisme

5.1- Dispositions générales

Tous les travaux (restauration, réhabilitation, extension...) réalisés sur les éléments bâtis faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être conçus dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur:

- des caractéristiques historiques ou culturelles qui ont prévalu à leur identification ;
- de leur ordonnancement et des proportions de leur volumétrie ;
- des matériaux et des modalités constructives du bâtiment d'origine (volumes, ouvertures, aspects des matériaux des façades et des toitures, pentes des toitures, ...

Les travaux sur ces bâtiments doivent permettre de conserver l'ordonnancement des façades, le rythme des percements et les éléments de modénature.

5.2 – Dispositions particulières

Percements

Les nouveaux percements sont autorisés dans la mesure où ils complètent l'ordonnancement de la façade.

Les éléments de décor et de modénature

Les éléments de décor, comme les briques vernissées doivent être conservés ou faire l'objet d'une réfection à l'identique.

Les corniches, linteaux moulurés, appuis de fenêtres, encadrements, pilastres, chaînages d'angles... doivent être conservés ou restaurés à l'identique, et peuvent être restitués en cas de disparition.

Les toitures

Seules sont autorisées les transformations de nature à restituer l'esprit de l'architecture originelle du bâtiment et le matériau de toiture s'y rapportant.

Les volets roulants

Le coffre ne devra pas être visible.

La pose de volets roulants doit se faire à l'intérieur, au-dessus du linteau. S'il est à l'extérieur, il convient d'utiliser un lambrequin afin de cacher le caisson.

En outre, des volets battants si ils existent devront être conservés.

ARTICLE UD-12

STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

Cette disposition est applicable :

- pour les constructions nouvelles,
- pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (dont logement supplémentaire..),
- pour les changements de destination des constructions existantes.

Dispositions applicables

Il est exigé au minimum :

- par logement, il faut 2 places de stationnement, en plus du garage.
Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.
- pour les autres utilisations et occupations du sol, le nombre nécessaire de places de stationnement, y compris les emplacements pour les deux roues, doit être défini en fonction de la nature de chacun d'eux.

En particulier :

- Pour les établissements recevant du public, il est rappelé que le nombre de places de stationnement devra respecter les prescriptions stipulées par la législation en vigueur,
- Pour les bâtiments à caractère artisanal, à usage de bureaux, sur la parcelle même, doivent être aménagées des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules du personnel et des visiteurs ainsi

que pour le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et autres véhicules utilitaires.

ARTICLE UD-13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Espaces verts à créer

Toute opération d'ensemble (lotissement, permis groupé...) supérieure à 2500m², devra comporter au moins 5% d'espaces verts communs.

Pour les nouvelles plantations, les essences mentionnées au document : « que planter ? » annexé au PLU (document 5c) sont préconisées.

30% du terrain doivent être traités en espace en pleine terre et plantés à raison d'un arbre par 100 m² de terrain non bâti.

Les toitures végétalisées ne seront pas comptabilisées dans ce calcul.

Plantations d'alignement le long des nouvelles voies de circulation

Des plantations (haies vives, arbres...) devront être réalisées le long des nouvelles voies de circulation.

Les aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager global.

Éléments de patrimoine paysager identifiés au titre de l'article L123-1-5 7° :

Les éléments de paysage identifiés au règlement graphique n°4b doivent être préservés. Leur coupe ou abattage ne peut être autorisé que dans la mesure où ces éléments seraient remplacés par une composition et des essences de qualité équivalente, pour un motif d'intérêt général ou lorsque leur état sanitaire le justifie.

ARTICLE UD-14

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

COS = 0,25

ZONE UE

Zone réservée à l'accueil d'activités économiques à vocation industrielle, agricole, artisanale, commerciale, de services...

Les dispositions du présent règlement sont applicables à tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ouvrages, installations et opérations réalisés sur des terrains ou parties de terrain, issus ou non d'une division en propriété ou en jouissance et localisés dans la zone.

Dans le cas de 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 dispositions du présent règlement sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

La zone comprend un périmètre de risque technologique (zone d'isolement : hachure "violet" sur le document 4b) lié à la présence d'une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement soumise à autorisation.

SECTION 1 : nature de l'occupation et utilisation du sol

ARTICLE UE-1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article 2
- Les constructions à usage d'hôtellerie
- Les parcs d'attraction
- Les terrains de camping
- Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs
- Le stationnement de caravanes en dehors des terrains aménagés
- Les garages collectifs de caravanes
- Les dépôts de métal, de déchets, de véhicules hors d'usage
- Les carrières

Dans le périmètre de risque technologique (zone d'isolement) identifié au document graphique 4b, certaines constructions et installations sont interdites en application des arrêtés préfectoraux du 29/11/1985, du 04/12/1987, du 09/01/2008 et du 12/01/2012 ou de tout document les complétant (voir document 5c "annexes complémentaires" du PLU).

ARTICLE UE-2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les affouillements et exhaussements visés aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code l'Urbanisme sont admis s'ils sont nécessaires à des travaux d'assainissement collectifs d'eaux pluviales ou usées.

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable, conformément à l'article R.421-12 du Code l'Urbanisme.

Dans le cas de 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 dispositions du présent règlement sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

Les constructions destinées au logement ne sont admises que si :

- elles sont accolées au bâtiment principal autorisé ou incluses dans le volume de ce bâtiment, sauf pour les activités affectées par un périmètre de risque technologique (zone d'isolement),
- et qu'elles sont destinées au logement de personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, le gardiennage ou la surveillance des établissements ou équipements édifiés dans la zone.

Dans le périmètre de risque technologique (zone d'isolement) identifié au document graphique 4b, les constructions et installations sont soumises à conditions spéciales en application des arrêtés préfectoraux du 29/11/1985, du 04/12/1987, du 09/01/2008 et du 12/01/2012 ou de tout document les complétant (voir document 5c "annexes complémentaires" du PLU).

SECTION 2 : conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UE-3

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées (enlèvement des déchets...).

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

1- Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins de comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement, obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Manœuvre : Des emplacements doivent être prévus pour permettre les manœuvres de chargement et déchargement des véhicules ainsi que leur stationnement.

2- Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir au moins 10m d'emprise.

Cette emprise peut être réduite dans le cas d'une circulation à sens unique.

Les dimensions formes et caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UE-4**RESEAUX****1- Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert, ainsi que toute extension de construction qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution conforme aux prescriptions techniques et aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.

Tout forage est interdit sans autorisation spéciale du service de contrôle officiel.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grosses consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

2 - Assainissement

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Eaux usées domestiques et industrielles

En l'absence de réseau collectif toute construction ou installation nouvelle engendrant le rejet d'eaux usées devra, conformément au SPANC, diriger ses rejets vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation doit prévoir la gestion des eaux pluviales à la parcelle conformément à la réglementation en vigueur. Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du propriétaire.

Aucun rejet ne sera admis dans le réseau de surface public.

3- Desserte électrique, desserte en télécommunications

Sauf en cas d'impossibilité technique (passage de fibre optique...), la création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enterrés (ou non apparents sur les façades).

ARTICLE UE-5**LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

N'est pas réglementé.

Néanmoins, et compte tenu de l'absence de système public d'assainissement collectif, le terrain d'assiette devra présenter des caractéristiques parcellaires compatibles avec la mise en place d'installations d'assainissement dimensionnées en rapport avec la destination et le niveau d'occupation de la construction projetée... dans les conditions fixées par le SPANC.

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

Les dispositions du présent article sont applicables aux constructions implantées le long des voies ouvertes à la circulation générale et des emprises publiques...

Elles s'appliquent également aux limites des voies privées, cette limite étant alors assimilée à l'alignement des voies publiques.

Dispositions applicables :

Les constructions doivent être implantées en observant un retrait de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- à l'extension des bâtiments régulièrement édifiés sous réserve que cette extension se fasse dans la continuité de l'existant et n'aggrave pas l'absence de conformité vis à vis des dispositions réglementaires précédemment édictées.

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

Toute construction ou installation nouvelle sera implantée en recul par rapport à la limite.

La distance de tout point du bâtiment le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de celui-ci avec un minimum de 5 m ($D \geq H/2 \geq 5$ m).

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- à l'extension des bâtiments régulièrement édifiés sous réserve que cette extension se fasse dans la continuité de l'existant et n'aggrave pas l'absence de conformité vis à vis des dispositions réglementaires précédemment édictées.

ARTICLE UE-8**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

Implantation libre.

ARTICLE UE-9**L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Implantation libre.

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

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage principal (y compris pour les terrains en pente).

Néanmoins, les dispositifs techniques (cheminées, extracteurs d'air, antennes de hauteur modérée, etc.) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

Dispositions applicables :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage principal.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12m au faîtage ou à l'acrotère de la toiture.

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux installations ou constructions agro-industrielles (silos agricoles, installations de stockage...). Leur hauteur est libre.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

- à l'extension des bâtiments régulièrement édifiés sous réserve que cette extension se fasse dans la continuité de l'existant et n'aggrave pas l'absence de conformité vis à vis des dispositions réglementaires précédemment édictées.

ARTICLE UE-11

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Insertion dans le site

Les constructions de part leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels et urbains.

Façades et matériaux

Les différentes façades des bâtiments et annexes doivent être construites en matériaux de même nature ou avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Sont interdits les bardages de couleurs vives.

Il est interdit d'employer à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou enduit (tels que parpaings de béton, briques creuses...).

Les installations techniques liées à l'utilisation d'énergies renouvelables (notamment panneaux solaires et chauffe-eau solaires) doivent faire l'objet d'un traitement d'intégration soigné si elles sont disposées en toiture. Elles doivent être positionnées intégrées au plan de la toiture.

ARTICLE UE-12

STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il est exigé au minimum :

- par logement, il faut 2 places de stationnement.
- pour les autres utilisations et occupations du sol, le nombre nécessaire de places de stationnement, y compris les emplacements pour les deux roues, doit être défini en fonction de la nature de chacun d'eux.

En particulier :

- Pour les établissements recevant du public, il est rappelé que le nombre de places de stationnement devra respecter les prescriptions stipulées par la législation en vigueur,
- Pour les bâtiments à caractère artisanal, à usage de bureaux, sur la parcelle même, doivent être aménagées des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules du personnel et des visiteurs ainsi que pour le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et autres véhicules utilitaires.

Manœuvre : Des emplacements doivent être prévus pour permettre les manœuvres de chargement et déchargement des véhicules.

ARTICLE UE-13

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les constructions devront faire l'objet d'un traitement paysager facilitant leur insertion au site.

Pour les nouvelles plantations, les essences mentionnées au document : « Que planter ? » annexé au PLU (document 5c) sont préconisées.

ARTICLE UE-14**COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

N'est pas règlementé.

PARTIE 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AUC

Il s'agit d'une zone destinée à l'urbanisation à court terme qui sera à vocation d'habitat principalement.

Les réseaux présents à proximité ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

La zone 1AUC couvre des terrains réservés principalement à l'urbanisation future sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble conformément aux conditions fixées par l'orientation d'aménagement et de programmation figurant au document n° 3 du PLU.

Conformément aux dispositions de l'article R123-6 du Code de l'Urbanisme, les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, portant en totalité ou partiellement sur le périmètre de la zone.

Chaque opération d'aménagement d'ensemble doit comprendre un programme minimum fonctionnel qui ne puisse compromettre l'aménagement ultérieur global de la zone dans le respect des principes de cohérence de composition urbaine et de continuité des équipements collectifs : voiries, réseaux divers, espaces communs, espaces publics...

Les opérations d'aménagement d'ensemble peuvent constituer diverses formes d'urbanisation : Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), permis d'aménager, Association Foncière Urbaine (AFU)..., dans lesquelles pourront s'inscrire les autorisations de construire individuelles ou groupées.

Les conditions d'aménagement et d'équipement sont définies par le présent règlement et les orientations d'aménagement et de programmation figurant au document n° 3.

SECTION 1 : nature de l'occupation et utilisation du sol

ARTICLE 1AUC-1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation
- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole,
- Les entrepôts,
- Les parcs d'attraction,
- Les terrains de camping,
- Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
- Le stationnement de caravanes en dehors des terrains aménagés,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les dépôts de métal, de déchets, de véhicules hors d'usage,
- Les carrières,
- La création d'antennes et de pylônes, d'une hauteur supérieure à 12 m au-dessus du sol, sauf si ces installations sont liées à la sécurité publique (gendarmerie, pompiers...) ,
- Les antennes relais de radiotéléphonie mobile.

ARTICLE 1AUC-2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans la zone 1AUC, les constructions ne sont autorisées que dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble qui devront respecter les conditions édictées dans le document n°3 "Orientations d'Aménagement et de Programmation" du présent PLU.

Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, portant en totalité ou partiellement sur le périmètre de la zone.

Les affouillements et exhaussements visés aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code l'Urbanisme sont admis s'ils sont nécessaires à des travaux d'assainissement collectifs d'eaux pluviales ou usées.

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable, conformément à l'article R.421-12 du Code l'Urbanisme.

Dans le cas de 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 dispositions du présent règlement sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

En outre, les constructions à usage de bureau, d'activités artisanales, de commerce, de détail, de service, seront autorisées, dans la mesure où elles correspondent aux besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tel qu'en matière d'incendie, d'explosion...) ou les nuisances (émanations, fumée, bruit, poussière...) susceptibles d'être produits.

"Trame-jardins" identifiée au règlement graphique :

Seules sont autorisées les annexes ou dépendances liées à l'habitation ainsi que les installations et travaux liés à une occupation du sol autorisée dans la zone 1AUC (dispositif d'assainissement autonome...).

SECTION 2 : conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 1AUC-3

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des personnes handicapées et à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées (enlèvement des déchets...).

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (document n°3) mentionnent également les conditions d'accès et de desserte de ces secteurs.

1- Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins de comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ou éventuellement, obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Tout accès devra avoir une largeur d'emprise minimale de **3,5m**.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

En outre :

- tout accès direct individuel sur les chemins d'Association Foncière ainsi que sur le chemin rural situé en prolongement de la rue de la Gravelle, est interdit,
- tout nouvel accès sur la route dite « de Cheniers » est interdit.

2- Conditions de desserte des terrains par les voiries publiques ou privées.

Les voies nouvelles (hors voies existantes à aménager) doivent avoir au moins **8m** d'emprise (soit voirie + trottoir(s) + stationnement...) en double sens et **6m** pour un sens unique.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour, notamment lors des différentes phases opérationnelles d'un même projet.

Lorsqu'une parcelle est bordée de plusieurs voies, l'accès pourra être imposé sur l'une d'elles pour des questions de sécurité.

En outre :

toute sortie quelle qu'elle soit sur les chemins d'Association Foncière (chemin rural dit latéral à la voie ferrée,...) autre que celle mentionnée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation, est interdite. Une sortie commune sera à créer depuis le chemin latéral à la voie ferrée. Les emprises sont identifiées par l'emplacement réservé n°5 (voir règlement graphique n°4b).

Une sortie commune sera également à créer depuis le chemin rural situé en prolongement de la rue de la Gravelle, assurant à terme un point de desserte supplémentaire de la zone 1AUC.

- les sorties sur la route dite « de Cheniers » sont interdites.

3- Sentes et passages publics

Les sentes et chemins piétonniers repérés au document graphique 4b devront être préservés en application de l'article L.123-1-5 6° du code de l'urbanisme afin de pérenniser le maillage de liaisons douces existant.

En aucun cas, ils ne pourront constituer un accès carrossable pour une parcelle enclavée du présent PLU.

ARTICLE 1AUC-4

RESEAUX

1- Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert, ainsi que toute extension de construction qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution conforme aux prescriptions techniques et aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur.

Tout forage est interdit sans autorisation spéciale du service de contrôle officiel.

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public (activités grosses consommatrices d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

2 - Assainissement

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux usées et les eaux pluviales doivent recueillies et traitées séparément.

Eaux usées domestiques

En l'absence de réseau collectif toute construction ou installation nouvelle engendrant le rejet d'eaux usées devra conformément au SPANC diriger ses rejets vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Eaux usées non domestiques

Les eaux usées non domestiques devront faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect de la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sont obligatoires.

Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, voire espaces verts ...) que celles des lots, parcelles, terrains ...

A l'intérieur d'une même propriété, toute construction ou installation doit prévoir la gestion des eaux pluviales à la parcelle conformément à la réglementation en vigueur.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

3- Desserte électrique, desserte en télécommunications

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enterrés ou non apparents sur les façades.

Lors de tous travaux, les dispositions permettant le déploiement des réseaux de communication numérique (fibre optique ou autre) doivent être prévues.

Les opérations d'aménagement devront prévoir des fourreaux de réserve en prévision du développement des communications numériques.

Les nouvelles constructions, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordables aux réseaux de communication numérique lorsqu'ils existent. L'installation doit être conçue de manière à permettre un raccordement futur lorsque les réseaux de communication numérique seront réalisés.

ARTICLE 1AUC-5**LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementée.

Néanmoins, et compte tenu de l'absence de système public d'assainissement collectif, le terrain d'assiette devra présenter des caractéristiques parcellaires compatibles avec la mise en place d'installations d'assainissement dimensionnées en rapport avec la destination et le niveau d'occupation de la construction projetée... dans les conditions fixées par le SPANC.

ARTICLE 1AUC-6**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les dispositions du présent article sont applicables aux constructions implantées le long des voies ouvertes à la circulation générale et des emprises publiques...

Elles s'appliquent également aux limites des voies privées, cette limite étant alors assimilée à l'alignement des voies publiques.

Dispositions applicables

Les constructions doivent être implantées en observant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUC-7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions applicables :

Toute construction sera implantée en recul de la limite.

Dans ce cas, la distance de tout point du bâtiment le plus proche de la limite séparative doit être supérieure ou égale à la moitié de la hauteur de celui-ci avec un minimum de 3 m ($D \geq H/2 \geq 3$ m).

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUC-8 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

L'implantation de constructions à usage d'habitation, non contiguës les unes par rapport aux autres sur un même terrain, devra observer une distance minimale de 6m.

ARTICLE 1AUC-9 :

L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dispositions applicables :

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 1/3 de la superficie du terrain.

"Trame-jardins" identifiée au règlement graphique n°4b : l'emprise au sol des bâtiments est limitée à 50 m².

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUC-10 :

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions applicables :

Les dispositifs techniques (cheminées, extracteurs d'air, antennes de hauteur modérée, etc.) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

- pour les constructions principales et leurs annexes : 9 m au faîtage de la toiture.
- pour les constructions secondaires, les dépendances (dont garages, abris de jardins, couverture de piscine, appentis divers...) : 5 mètres maximum au faîtage de la toiture.
- pour les bâtiments d'activités (artisanales...) et les équipements : 12m maximum au faîtage. Elle peut être dépassée pour des impératifs techniques moyennant une bonne insertion dans le tissu urbain.

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUC-11 :

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'autorisation de construire peut être refusée pour des constructions ou installations ne présentant pas de cohérence dans la composition volumétrique, dans le jeu des volumes, dans l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature ou la coloration des parements de façades et, si la composition de ces façades ne tient pas compte des modules du bâti existant et de leurs proportions.

D'une façon générale, les constructions doivent être conçues afin de permettre la meilleure intégration dans le site d'accueil et dans leur environnement bâti.

Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site sont interdits.

Les architectures qui ne s'inscrivent pas dans la continuité de l'architecture traditionnelle seront autorisées notamment dans le cadre d'opérations Haute Qualité Environnementale ou d'Aménagement durable. Elles devront toutefois garantir une bonne intégration dans leur environnement.

1- Les matériaux

Les matériaux du type parpaings de béton ou briques creuses doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

Les briques de terre cuite utilisées en façade et laissées apparentes (dont entourage de porte et de fenêtre) ne seront pas peintes.

2- Les toitures

Les toitures, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles, doivent s'harmoniser avec l'aspect dominant des toitures existant dans l'environnement immédiat.

La pente des toitures sera de 45° maximum, hormis pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les installations techniques liées à l'utilisation d'énergies renouvelables (notamment panneaux solaires et chauffe-eau solaires) doivent faire l'objet d'un traitement d'intégration soigné si elles sont disposées en toiture. Elles doivent être intégrées à la toiture.

3- Les clôtures

La hauteur des clôtures est mesurée à partir du sol naturel avant travaux, au droit de la construction projetée.

Les clôtures sur rue auront une hauteur totale maximale de 2m et seront constituées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 80 cm, surmonté ou non,
 - soit d'un dispositif à claire-voie
 - soit d'un grillage ou d'une grille
- soit d'un grillage ou d'une grille doublé ou non d'une haie,
- soit d'un mur plein.

Des dispositions différentes (hauteur, matériaux...) seront possibles dans le cas de prolongement ou réfections de murs existants ou reconstruction dans la limite de la hauteur de l'existant.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités de sécurité professionnelle.

En limites séparatives, la hauteur des clôtures ne peut dépasser 2,5 m, leur traitement est libre.

4- Les murs de soutènement

Les murs de soutènement doivent être soigneusement traités.

Leur hauteur sera fonction du niveau du sol naturel fini. Ils peuvent être surmontés d'une clôture conforme à la règle ci-dessus.

ARTICLE 1AUC-12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

Cette disposition est applicable :

- pour les constructions nouvelles,
- pour les aménagements ou extensions des constructions existantes qui aboutissent à la création de nouvelles unités d'habitation (dont logement supplémentaire..),
- pour les changements de destination des constructions existantes.

Dispositions applicables

Il est exigé au minimum :

- par logement, il faut 2 places de stationnement, en plus du garage. Pour les logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.
- pour les autres utilisations et occupations du sol, le nombre nécessaire de places de stationnement, y compris les emplacements pour les deux roues, doit être défini en fonction de la nature de chacun d'eux.

En particulier :

- Pour les établissements recevant du public, il est rappelé que le nombre de places de stationnement devra respecter les prescriptions stipulées par la législation en vigueur,
- Pour les bâtiments à usage de bureaux, de services... sur la parcelle même, doivent être aménagées des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules du personnel et des visiteurs ainsi que pour le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et autres véhicules utilitaires.

ARTICLE 1AUC-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (document n°3) mentionnent également des prescriptions et recommandations relatives au traitement des espaces libres et plantations.

1- Espaces collectifs à créer dans les opérations d'ensemble :

Les opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 5 000 m² de terrain ou comportant 6 logements et plus, doivent comporter un ou plusieurs espaces communs végétalisés représentant une superficie d'au moins 10% du terrain d'assiette de l'opération.

En prévision d'opérations futures juxtaposées, ils pourront être situés en limite et se cumuler avec l'espace collectif de ces futures opérations.

Pour les nouvelles plantations, les essences mentionnées au document : « que planter ? » annexé au PLU (document 5c) sont préconisées.

2- Espaces libres et plantations

Espaces verts à créer

30% du terrain doivent être traités en espace en pleine terre et plantés à raison d'un arbre par 100 m² de terrain non bâti.

Les toitures végétalisées ne seront pas comptabilisées dans ce calcul.

Plantations d'alignement le long des voies de circulation

Des plantations pourront être imposées le long des voies de circulation

Les aires de stationnement

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager global.

3- Eléments paysagers à créer – article L123-1-5 7°

Trame-jardins identifiée au règlement graphique n°4b :

Au titre de l'article L123-1-5 7°, l'emprise concernée par cette identification devra faire l'objet d'un aménagement paysager sous forme de haie en limite séparative le long du chemin latéral à la voie ferrée et de plantation d'arbres (dont fruitiers). Les espèces à planter préconisées sont détaillées au sein du document "Que Planter" annexé au PLU (document 5c).

A l'intérieur de la "trame jardin" identifiée, les espaces verts devront représenter au minimum 75 % de la surface de terrain concernée.

Plantation d'alignement identifiée au règlement graphique n°4b :

Les abords de la route de Cheniers devront disposer d'un traitement paysager sous forme de haie basse et d'arbres d'alignement permettant d'intégrer visuellement les futures constructions mais aussi de créer une rupture dans la séquence visuelle de paysage ouvert, compatible avec une entrée en agglomération. Toutefois, ces plantations ne devront pas créer de gêne et d'insécurité routière aux abords du passage à niveau au fait du carrefour entre le chemin latéral à la voie ferrée et la route de Cheniers.

ARTICLE 1AUC-14 :

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Cos = 0,25

PARTIE 4 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

La zone A correspond à l'espace agricole de la commune.

Elle comprend un secteur A(ep) correspondant aux terrains où pourront être réalisés des équipements d'intérêt collectif à vocation culturelle, sportive, ludique, de loisirs et/ ou récréative.

Les dispositions du présent règlement sont applicables à tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ouvrages, installations et opérations réalisées sur des terrains ou parties de terrain localisés dans la zone.

La zone comprend un périmètre de risque technologique (zone d'isolement : hachure "violet" sur le document 4b) lié à la présence d'une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement soumise à autorisation.

La zone A est concernée par la loi relative à lutte contre le bruit et comprend à ce titre des secteurs, délimités sur les cartes annexées au PLU (document n°5.c), dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées par arrêté préfectoral.

SECTION 1 : nature de l'occupation et utilisation du sol

ARTICLE A-1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A l'exception de ceux mentionnés à l'article 2, tous les types d'occupation ou d'utilisation des sols sont interdits sauf ceux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le périmètre de risque technologique (zone d'isolement) identifié au document graphique 4b, certaines constructions et installations sont interdites en application des arrêtés préfectoraux du 29/11/1985, du 04/12/1987, du 09/01/2008 et du 12/01/2012 ou de tout document les complétant (voir document 5c "annexes complémentaires" du PLU).

ARTICLE A-2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les affouillements et exhaussements visés aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code l'Urbanisme sont admis s'ils sont nécessaires à des travaux d'assainissement collectifs d'eaux pluviales ou usées.

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable, conformément à l'article R.421-12 du Code l'Urbanisme. Toutefois, sont dispensées de toute formalité les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière, conformément aux dispositions de l'article R421-2 g) du code de l'urbanisme.

Dans le cas de 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 dispositions du présent règlement sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

En outre, sont admises :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,

- les constructions destinées à l'habitation ainsi que leurs annexes et dépendances à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole et sous réserve d'être localisées à proximité des bâtiments d'exploitation et construites **postérieurement** à ces derniers,
- Les constructions à vocation agro-touristiques à condition qu'elles soient liées à l'exploitation et intégrées ou situées à proximité des bâtiments d'exploitation agricole, pour autant que ces activités restent accessoires par rapport à l'exploitation agricole proprement dite,
- les installations (classées ou non) et constructions nécessaires à la recherche, à l'exploitation ou au stockage d'hydrocarbures liquides ou gazeux ainsi qu'à leur transport (dont pipe-line) à condition qu'ils s'intègrent au site et au paysage,
- les aérogénérateurs et les pylônes à condition qu'ils soient implantés à une distance suffisamment éloignée des habitations, permettant de limiter les nuisances incompatibles avec le voisinage.

Dans le seul secteur A(ep), sont admis :

- Les constructions destinées au logement ne sont admises que si :
 - elles sont accolées au(x) bâtiment(s) principal(aux) autorisé(s) ou incluses dans le volume de ce(s) bâtiment(s),
 - et qu'elles sont destinées au logement de personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, le gardiennage ou la surveillance des établissements ou équipements édifiés dans la zone.
- Les constructions et installations, occupations du sol à destination d'équipements d'intérêt collectif à usage sportif, récréatif, culturel, social et de loisirs à condition que les installations s'intègrent dans le site et ne menacent pas la cohérence paysagère de la zone.
- Les aires de stationnement liées aux activités et installations de la zone à condition de faire l'objet d'un aménagement paysager.
- Les ICPE soumises à déclaration dès lors qu'elles sont directement liées et nécessaires au développement des activités de la zone.
- Les aires naturelles de camping
- Les infrastructures si liées et nécessaires à la vocation de la zone.

Dans le périmètre de risque technologique (zone d'isolement) identifié au document graphique 4b, les constructions et installations sont soumises à conditions spéciales en application des arrêtés préfectoraux du 29/11/1985, du 04/12/1987, du 09/01/2008 et du 12/01/2012 ou de tout document les complétant (voir document 5c "annexes complémentaires" du PLU).

SECTION 2 : conditions de l'occupation du sol

ARTICLE A-3

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées (enlèvement des déchets...).

Les accès carrossables doivent être adaptés à la circulation des véhicules agricoles et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE A-4**RESEAUX****1- Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution (conforme aux prescriptions techniques et aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur) quand il existe ou par forage ayant reçu une autorisation spéciale du service de contrôle officiel.

Ces aménagements sont à la charge du pétitionnaire.

2 - Assainissement

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux usées et les eaux pluviales doivent recueillies et traitées séparément.

Eaux usées domestiques

En l'absence de réseau collectif toute construction ou installation nouvelle engendrant le rejet d'eaux usées devra, conformément au SPANC, diriger ses rejets vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Eaux usées non domestiques

Les eaux usées non domestiques devront faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect de la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sont obligatoires.

A l'intérieur d'une même propriété, toute construction ou installation doit prévoir la gestion des eaux pluviales à la parcelle conformément à la réglementation en vigueur.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

3- Desserte électrique, desserte en télécommunications

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enterrés.

En fonction de la destination des constructions envisagées, les dispositions permettant le déploiement des réseaux de communication numérique (fibre optique ou autre) doivent être prévues.

ARTICLE A-5**LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

Les dispositions du présent article sont applicables aux constructions implantées le long des voies ouvertes à la circulation générale et des emprises publiques...

Elles s'appliquent également aux limites des voies privées, cette limite étant alors assimilée à l'alignement des voies publiques.

Dispositions applicables

Toute construction doit être implantée avec un recul minimum de :

- 50m par rapport à l'emprise des autoroutes
- 15 m par rapport à l'emprise des autres voies.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public, et à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes, les constructions et installations doivent, en dehors des espaces urbanisés, observer un recul :

- de 75 m comptés à partir de l'axe de la chaussée de la RD. 977 (voie classée à grande circulation par décret n° 2009-615 du 3 juin 2009)
- et de 100 m comptés à partir de celui de l'A26.

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- à l'extension des bâtiments régulièrement édifiés sous réserve que cette extension se fasse dans la continuité de l'existant et n'aggrave pas l'absence de conformité vis à vis des dispositions réglementaires précédemment édictées.

ARTICLE A-7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions applicables :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives selon un recul minimum de 15 mètres.

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les extensions des bâtiments existants ne respectant pas les dispositions du présent article sont autorisées à la condition de ne pas dépasser le point du bâtiment existant le plus proche de la voie.

ARTICLE A-8 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Non réglementé.

ARTICLE A-9 :

L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

N'est pas réglementé dans l'ensemble de la zone A, excepté en secteur A(ep) où l'emprise maximale des constructions ne peut excéder 1/4 de la superficie du terrain.

ARTICLE A-10**HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS****Définition**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage principal (y compris pour les terrains en pente).

Néanmoins, les dispositifs techniques (cheminées, extracteurs d'air, antennes de hauteur modérée, etc.) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

Les niveaux correspondent au rez-de-chaussée et aux étages pleins, combles y compris. Ne sont pas considérés comme des niveaux, les sous-sols et les mezzanines.

Toutefois, un sous-sol dépassant de plus de la moitié de sa hauteur le niveau du terrain naturel est considéré comme un niveau.

Dispositions applicables

- pour les habitations et leurs annexes : Rdc + 1 + combles aménageables ou non avec un maximum de 7m à l'égout du toit.
- pour les constructions secondaires, les dépendances (dont garages, abris de jardins, couverture de piscine, appentis divers...) : 5 mètres maximum au faîtage de la toiture.
- pour les bâtiments agricoles : 15m maximum au faîtage.
- pour les autres constructions ou installations, la hauteur est libre.
- Pour le secteur A(ep) : la hauteur maximale des constructions est fixée à 12m au faîtage.

ARTICLE A-11**ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

L'autorisation de construire peut être refusée pour des constructions ou installations ne présentant pas de cohérence dans la composition volumétrique, dans le jeu des volumes, dans l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature ou la coloration des parements de façades et, si la composition de ces façades ne tient pas compte des modules du bâti existant et de leurs proportions.

D'une façon générale, les constructions doivent être conçues afin de permettre la meilleure intégration dans le site d'accueil et dans leur environnement bâti.

Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site sont interdits.

La nature et la couleur des matériaux doivent permettre l'intégration des bâtiments d'exploitation dans les sites et paysages.

Les matériaux du type parpaings de béton ou briques creuses doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

ARTICLE A-12**STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions ou installations et être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A-13**ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**Espaces libres

Tout bâtiment d'exploitation devra faire l'objet d'un aménagement paysager.

Dans le secteur A(ep), les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour 4 places.

Pour les nouvelles plantations, les essences mentionnées au document : « Que planter ? » annexé au PLU (document 5c) sont préconisées.

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés repérés au document graphique sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, et sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

- Ce 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 la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'Art L 311-1 du code forestier.

ARTICLE A-14**COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de C.O.S.

PARTIE 5 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX NATURELLES ET FORESTIERES

ZONE N

La zone N est relative aux espaces naturels et paysagers de la commune.

Elle comprend :

- un secteur N(e), accueillant un centre équestre en limite de village,
- un secteur N(h) : correspondant à de l'habitat isolé en limite de la Cooles qu'il n'est pas prévu de développer fortement,
- un secteur N(j), correspondant à des vergers, des potagers, des jardins d'agrément... Ce secteur admet des abris de jardin, à animaux...
- un secteur N(l) : correspondant aux terrains communaux à destination de loisirs et activités de plein air
- un secteur N(x) : correspondant au site de stockage des hydrocarbures

Les dispositions du présent règlement sont applicables à tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ouvrages, installations et opérations réalisées sur des terrains ou parties de terrain localisés dans la zone.

La zone N est concernée par la loi relative à lutte contre le bruit et comprend à ce titre des secteurs, délimités sur les cartes annexées au PLU (document n°5.c), dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées par arrêté préfectoral.

SECTION 1 : nature de l'occupation et utilisation du sol

ARTICLE N-1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A l'exception de ceux mentionnés à l'article 2, tous les types d'occupation ou d'utilisation des sols sont interdits sauf les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Sont également interdites toute construction, travaux ou aménagement non adaptés à la gestion des milieux humides (exhaussement, affouillements, remblaiements, drainages...).

ARTICLE N-2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les affouillements et exhaussements visés aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme sont admis s'ils sont nécessaires à des travaux d'assainissement d'eaux pluviales ou usées.

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable, conformément à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.

Dans le cas de 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 dispositions du présent règlement sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

Dans la seule zone N, sont admis :

- les équipements légers de sports, loisirs et détente liés à des circuits de promenade à condition qu'ils s'insèrent harmonieusement dans leur environnement ;

- les travaux, aménagement et constructions nécessaires au cimetière.

Dans le seul secteur N(e), sont admis :

- Les constructions destinées au logement ne sont admises que si :
 - elles sont incluses dans le volume du (des) bâtiment(s) principal(aux) autorisé(s),
 - et qu'elles sont destinées au logement de personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, le gardiennage ou la surveillance des établissements ou équipements édifiés dans la zone.
- Les constructions et installations liées aux activités de loisirs équestres.

Dans le seul secteur N(h), sont admis :

- l'extension limitée (50m² maximum de Surface de Plancher) de l'habitation existante ou sa réfection à condition qu'elles s'insèrent harmonieusement dans leur environnement ;
- les constructions secondaires (annexes, dépendances, piscines) à condition d'être liées à une habitation existante,

Dispositions applicables au secteur N(j) sont admis :

- les piscines couvertes ou non,
- les abris divers (animaux, petit matériel...) à raison d'un abri par unité foncière,
- les abris de jardin à raison d'un abri par parcelle.

Dans le seul secteur N(l), sont admis :

- Les équipements collectifs à vocation sportive et de loisirs, et les équipements d'accompagnement, compatibles avec le caractère naturel du secteur.
- Les aires de jeux et de sport ouvertes au public, compatibles avec le caractère naturel du secteur.

Dans le seul secteur N(x), sont admis :

- les constructions, installations, travaux et aménagements liés ou nécessaires au fonctionnement du site de stockage d'hydrocarbures.

SECTION 2 : conditions de l'occupation du sol

ARTICLE N-3

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées (enlèvement des déchets...).

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Sentes et passages publics :

Les sentes et chemins piétonniers repérés au document graphique 4b devront être préservés en application de l'article L.123-1-5 6° du code de l'urbanisme afin de pérenniser le maillage de liaisons douces existant.

En aucun cas, ils ne pourront constituer un accès carrossable pour une parcelle enclavée du présent PLU.

ARTICLE N-4**RESEAUX****1- Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution (conforme aux prescriptions techniques et aux règles d'hygiène et de sécurité en vigueur) quand il existe ou par forage ayant reçu une autorisation spéciale du service de contrôle officiel.

Ces aménagements sont à la charge du pétitionnaire.

2 - Assainissement

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies et traitées séparément.

Eaux usées domestiques

En l'absence de réseau collectif toute construction ou installation nouvelle engendrant le rejet d'eaux usées devra, conformément au SPANC, diriger ses rejets vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes fixées par les services compétents, en fonction de la nature du sol ou du sous-sol.

Eaux usées non domestiques

Les eaux usées non domestiques devront faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect de la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sont obligatoires.

Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, voire espaces verts ...) que celles des lots, parcelles, terrains ...

A l'intérieur d'une même propriété, toute construction ou installation doit prévoir la gestion des eaux pluviales à la parcelle conformément à la réglementation en vigueur.

Les aménagements nécessaires sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

3- Desserte électrique, desserte en télécommunications

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être enterrés.

En fonction de la destination des constructions envisagées, les dispositions permettant le déploiement des réseaux de communication numérique (fibre optique ou autre) doivent être prévues.

ARTICLE N-5**LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

Les dispositions du présent article sont applicables aux constructions implantées le long des voies ouvertes à la circulation générale et des emprises publiques...

Elles s'appliquent également aux limites des voies privées, cette limite étant alors assimilée à l'alignement des voies publiques.

Dispositions applicables :

- En N : implantation en limite ou avec un recul minimum de 5m.
- secteur N(e) : implantation en limite ou en recul minimum de 5m.
- secteur N(h) : implantation en limite ou en recul minimum de 5m.
- secteur N(j) : implantation avec un recul minimum de 4m.
- secteur N(l) : implantation avec un recul minimum de 15m.
- secteur N(x) : implantation avec un recul minimum de 15m.

Toutefois, aucune construction ne doit être implantée à moins de 15 m des berges de la Coole. De plus, conformément aux dispositions de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public, et à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes, les constructions et installations doivent, en dehors des espaces urbanisés, observer un recul :

- de 75 m comptés à partir de l'axe de la chaussée de la RD. 977 (voie classée à grande circulation par décret n° 2009-615 du 3 juin 2009)
- et de 100 m comptés à partir de celui de l'A26.

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N-7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions applicables :

- En N : implantation en limite ou avec un recul minimum de 5m.
- secteur N(e) : implantation avec un recul minimum de 5m.
- secteur N(h) : implantation en limite ou avec un recul minimum de 3m.
- secteur N(j) : implantation avec un recul minimum de 3m.
- secteur N(l) : implantation avec un recul minimum de 15m.
- secteur N(x) : implantation avec un recul minimum de 5m.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 15 mètres des berges des cours d'eau, sauf extension dans la continuité de l'existant. Toutefois, cette extension doit être réalisée dans la continuité de l'existant et le recul résultant de cette extension doit être de 10 mètres minimum par rapport aux berges des cours d'eau.

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N-8 :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Non réglementé.

ARTICLE N-9 :**L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- En N : l'emprise maximale des constructions ne peut excéder 15m².
- secteur N(e) : l'emprise maximale des constructions ne peut excéder les 1/3 de la superficie du terrain.
- secteur N(h) : l'emprise maximale des nouvelles constructions à usage d'habitation ne peut excéder, en tout et pour tout, 50m² (de Surface de Plancher) en plus de l'habitation existante. L'emprise maximale des autres constructions ne pourra excéder, en tout et pour tout, 60m² (de Surface de Plancher).
- secteur N(j) : l'emprise maximale des constructions (sauf piscines) ne peut excéder 15m². L'emprise maximale des abris de jardin ne peut excéder 15 m² par parcelle.
- secteur N(l) : l'emprise maximale est de 10% de la superficie du terrain.
- secteur N(x) : l'emprise maximale est de 1/3 de la superficie du terrain.

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N-10**HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS****Définition**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage principal (y compris pour les terrains en pente).

Néanmoins, les dispositifs techniques (cheminées, extracteurs d'air, antennes de hauteur modérée, etc.) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur.

Les niveaux correspondent au rez-de-chaussée et aux étages pleins, combles y compris. Ne sont pas considérés comme des niveaux, les sous-sols et les mezzanines.

Toutefois, un sous-sol dépassant de plus de la moitié de sa hauteur le niveau du terrain naturel est considéré comme un niveau.

Dispositions applicables

- en N : la hauteur maximale des constructions est fixée à 3m au faîtage.
- secteur N(e) : la hauteur maximale des constructions est fixée à 12m au faîtage.
- secteur N(h) :
 - pour les habitations et leurs annexes : RdC + 1 + combles aménageables ou non avec un maximum de 7m à l'égout du toit.
 - pour les constructions secondaires, les dépendances (dont garages, abris de jardins, couverture de piscine, appentis divers...) : 5 mètres maximum au faîtage de la toiture.
- secteur N(j) : la hauteur maximale des constructions est fixée à 3m au faîtage.
- secteur N(l) : la hauteur est limitée à 5m au faîtage.
- secteur N(x) : la hauteur est limitée à 15m au faîtage.

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N-11**ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

L'autorisation de construire peut être refusée pour des constructions ou installations ne présentant pas de cohérence dans la composition volumétrique, dans le jeu des volumes, dans l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature ou la coloration des parements de façades et, si la composition de ces façades ne tient pas compte des modules du bâti existant et de leurs proportions.

D'une façon générale, les constructions doivent être conçues afin de permettre la meilleure intégration dans le site d'accueil et dans leur environnement bâti.

Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site sont interdits.

La nature et la couleur des matériaux doivent permettre l'intégration des bâtiments d'exploitation dans les sites et paysages.

Les matériaux du type parpaings de béton ou briques creuses doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit.

ARTICLE N-12**STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Le nombre nécessaire de places de stationnement, y compris les emplacements pour les deux roues, doit être défini en fonction de la nature de chacun des projets.

ARTICLE N-13**ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**Espaces libres et plantations

Dans le secteur N(l), les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre pour 4 places.

Pour les nouvelles plantations, les essences mentionnées au document : « Que planter ? » annexé au PLU (document 5c) sont préconisées.

Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant sur les plans de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Ce 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 la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'Art L 311-1 du code forestier.

ARTICLE N-14**COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de C.O.S.

PARTIE 6 : LEXIQUE INFORMATIF

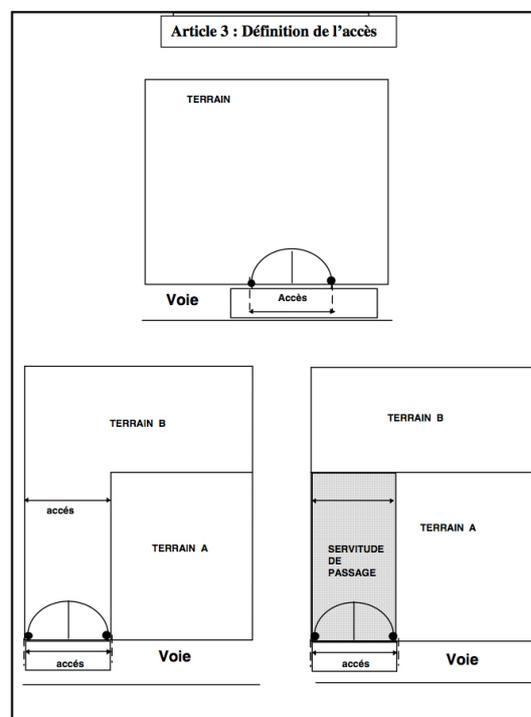
Nota : Les définitions ci-après sont sommaires et avant toute application, il est utile de se référer aux textes du code de l'urbanisme.

ABRI DE JARDIN

Construction annexe, destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du 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.



AEROGENERATEUR

Un aérogénérateur est un dispositif permettant de récupérer l'énergie cinétique du vent pour produire de l'électricité.

Les aérogénérateurs les plus courants sont à axe horizontal et composés d'un mât, d'un rotor ou d'une nacelle, d'un système de régulation et d'un poste de transformation moyenne tension.

AFFOUILLEMENT DES SOLS

Extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 m (article R 421-19 à 23 du Code de l'urbanisme).

ACROTERE

Muret situé en bordure de toit terrasse moderne pour permettre le relevé d'étanchéité.

ALIGNEMENT

Limite entre une parcelle privée et une voie ou une emprise publique. Il peut correspondre à l'alignement existant ou projeté ou la limite d'emprise de fait de la voie s'agissant de voies privées.

ANNEXE

Construction accolée à la construction principale et non destinée à l'habitat. Il ne s'agit pas d'une dépendance (voir page suivante).

La construction annexe d'une construction principale désigne une construction dont la présence ne se justifie que parce qu'elle vient compléter une construction principale dans sa volumétrie et dans son usage. Si c'est un bâtiment, il est généralement de taille réduite. Les annexes comprennent les caves, les sous-sols, les remises, les ateliers, les séchoirs et les celliers extérieurs au logement, les resserres, les combles et greniers aménageables, les balcons, les loggias et les vérandas.

BAIES

Les baies principales assurent l'éclairage des pièces principales. Lorsqu'une pièce principale possède des baies sur plusieurs façades, la superficie de la ou des baies principales doit être supérieure à celle de la ou des baies secondaires.

Les baies secondaires assurent l'aération et l'éclairage des pièces secondaires ou de service, ainsi que des pièces principales possédant par ailleurs une ou des baies principales.

Les châssis fixes n'offrant pas de vue ne sont pas des baies.

CHAUSSEE (DE LA VOIE)

La chaussée correspond à la bande roulante sur laquelle circulent les véhicules.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

Le Coefficient d'Occupation des Sols est défini par l'article R.123-10 du Code de l'urbanisme. C'est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface ce plancher susceptibles d'être construits sur un terrain par rapport à la surface de ce terrain.

Par exemple: un C.O.S. de 0,5 appliqué à un terrain de 400 m² permet la réalisation d'une surface de plancher de 200 m² (400 x 0,5 = 200).

COMBLE

Le comble est 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 PRINCIPALE

C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

DEPENDANCE

Construction secondaire détachée de la construction principale **et non destinée à de l'habitat** (abri de jardin, garage, remise, celliers, réserves, ateliers non professionnels...).

Il ne s'agit pas d'une annexe (voir page précédente).

DIVISION DE PROPRIETE OU DE TERRAIN

Sont considérés comme terrains issus de division, ceux répondant aux conditions inscrites aux articles L442-1 et suivants du code de l'urbanisme, ainsi que les articles R421-19 et R421-23 du code de l'urbanisme.

Nota : Les opérations dites de "détachement de parcelle", sont assimilées à des divisions de propriété.

La loi SRU avait également supprimé le contrôle des divisions des terrains bâtis. La loi Urbanisme et habitat permet au PLU de prévoir un contrôle du respect du Coefficient d'occupation des sols (COS) en cas de division d'un terrain partiellement bâti. Les personnes qui demandent un permis de construire sur un terrain divisé depuis moins de dix ans devront indiquer la surface des constructions déjà établies sur l'autre partie du terrain : les droits à construire déjà utilisés seront déduits.

Si la commune le souhaite, le PLU peut prévoir un contrôle du respect du COS en cas de division d'un terrain partiellement bâti. Les droits à construire déjà utilisés sur l'autre partie de terrain seront déduits.

EGOUT DU TOIT

Limite basse de toit d'où ruisselle l'eau de pluie récupérée par un chéneau ou une gouttière.

EQUIPEMENTS COLLECTIFS, PUBLICS, D'INTERET GENERAL

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

- les équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et au sous-sol),
- les bâtiments à usage collectif (scolaires, hospitaliers, sanitaires, sociaux, culturels, sportifs, administratifs, etc.)

La notion d'équipement public, réalisé par une personne publique, est plus étroite que celle d'activité général, qui peut être privée.

Ainsi, le caractère privé d'un équipement ne lui enlève pas son caractère d'équipement collectif (ex : une maison de retraite, une salle de sport, une cantine scolaire d'un établissement privé).

L'origine publique ou privée d'un

équipement est sans incidence sur sa qualification d'intérêt général.

Sans être exhaustif, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif recouvrent notamment les catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux,
- les locaux destinés aux administrations publiques,
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...),
- les crèches et haltes garderies,
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire, supérieur,
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées...,
- les centres d'animations,
- les établissements d'action sociale,
- les résidences sociales,
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles ou des représentations, etc,
- les établissements sportifs,
- les parcs d'exposition,
- les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains,
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs...),
- les aires de jeux et de loisirs...

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est définie à l'article R. 420-1 du code de l'urbanisme :

"Art. R. 420-1 : L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus".

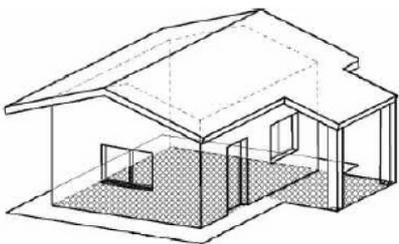
Cette définition ne remet pas en cause celle qui peut être retenue par les documents d'urbanisme pour l'application de leurs règles. Elle ne sert ainsi pas de référence, par exemple, pour l'application des coefficients d'emprise au sol ou des règles de prospect.

L'emprise au sol définie par l'article R. 420-1 précité vaut pour les dispositions du code de l'urbanisme relatives au champ d'application des permis et déclarations préalables (art. R. 421-1 et suivants du code de l'urbanisme).

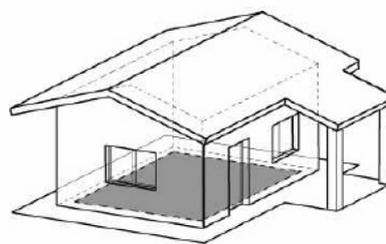
Pour mesurer l'emprise au sol, les débords et surplombs doivent être pris en compte à l'exception des éléments de modénature tels que bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien. (croquis A)

EMPRISE AU SOL

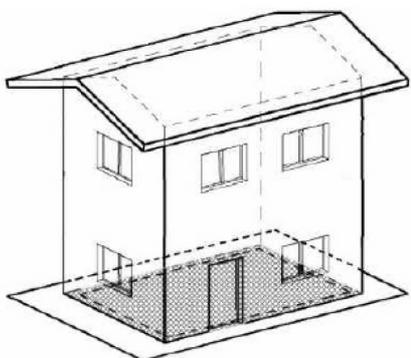
SURFACE DE PLANCHER



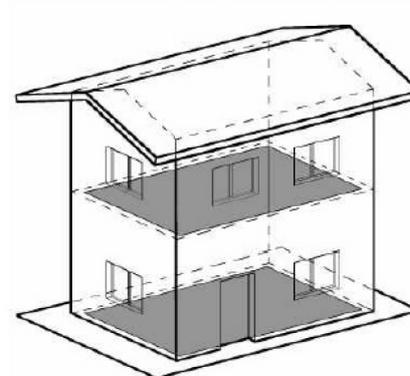
cas A



cas B



cas C



cas D

Contrairement à la surface de plancher (croquis D), l'emprise au sol de la construction comprend l'épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris). (croquis C)

A titre d'exemple, une rampe d'accès extérieure constitue de l'emprise au sol. Il en va de même s'agissant du bassin d'une piscine (intérieure ou non, couverte ou non) ou encore d'un bassin de rétention. En revanche, une aire de stationnement extérieure non couverte ne constitue pas d'emprise au sol. En ce qui concerne les terrasses de plain pied, elles ne constituent pas d'emprise au sol au sens du livre IV du code de l'urbanisme dès lors qu'aucun élément ne dépasse du niveau du sol et que par conséquent, il est impossible d'en réaliser une projection verticale. La superficie d'une terrasse de plain pied n'entre ainsi pas en compte pour déterminer à quel type d'autorisation est soumis un projet comprenant une telle terrasse.

Les terrasses qui, sans être strictement de plain pied, ne présentent ni une surélévation significative par rapport au terrain, ni des fondations profondes doivent également être considérées comme non constitutives d'emprise au sol.

EMPRISE DE LA VOIE

L'emprise de la voie correspond à l'espace commun ouvert à la circulation pris d'une limite de propriété à l'autre pouvant comprendre la chaussée, les cheminements piétons et/ou cyclables, les talus de déblai et de remblai, des bandes enherbées ou plantées.

ESPACE LIBRE

Espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du terrain naturel. Ils comprennent :

- des espaces minéraux: voirie, allées, cours, esplanades... ,
- des jardins et des espaces verts de pleine terre,
- des places de stationnement de surface.

ESPACE VERT

Espace planté ou engazonné de pleine terre. Un espace (terrain ou partie de terrain) peut être considéré comme vert quand les superficies imperméabilisées des cheminements, aires de jeux, constructions ne constituant pas des bâtiments ne couvrent pas plus de 40% de l'espace considéré.

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.

EXISTANT (terrain, construction, installation)

Existant à la date d'approbation du P.L.U.

EXTENSION

Création de surface de plancher et/ou d'emprise au sol additionnée et/ou réalisée dans le prolongement d'une construction existante. L'extension peut se traduire par une surélévation ou un affouillement de sol.

ENTREPOTS

Cette destination comprend les locaux de stockage, d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette 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, et de façon plus générale tous les locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

ETAGE

Niveau d'un bâtiment : l'espace entre plancher et plafond.

FACADE

Face extérieure d'un bâtiment où s'ouvrent généralement les portes et les fenêtres.

La hauteur des façades à prendre en compte correspond à l'altimétrie de la dalle haute finie, les gardes corps et acrotères ne sont pas pris en compte et peuvent dépasser le gabarit dans la limite de 1,10 m à partir de la dalle finie. Le calcul s'établit à partir du nu de la façade. Ne sont pas pris en compte dans les calculs, les ouvrages de faible emprise tels que les débords de toit, oriel, corniche, balcon, motifs de façade, et toute saillie de moins de 1,5 mètre de profondeur.

FAITAGE

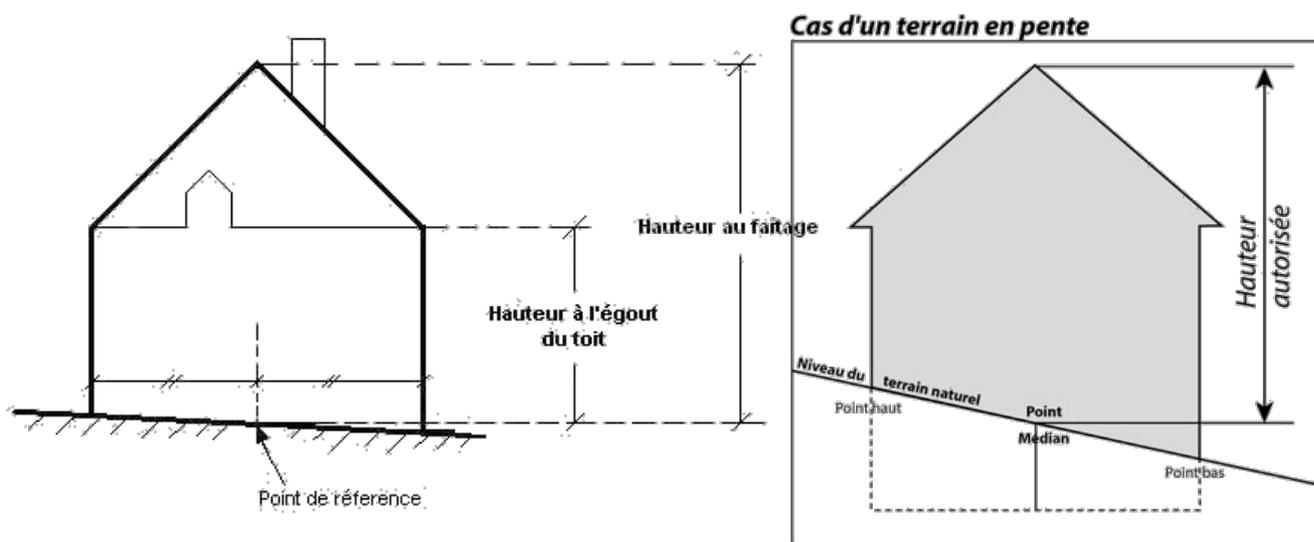
Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. (cf la hauteur de construction).

HAUTEUR DE CONSTRUCTION

Dimension verticale limite que doivent respecter les constructions, elle est exprimée en mètre ou par référence à une côte altimétrique.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures inclus, sauf pour l'habitat individuel où ils sont exclus.

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est calculée selon le principe exposé dans le schéma ci contre.



"ILOT DE PROPRIETE" - "TERRAIN" - "UNITE FONCIERE"

Au terme de la législation de l'urbanisme, constitue un îlot de propriété, un terrain ou une unité foncière, une parcelle ou un ensemble de parcelles contiguës (d'un seul tenant), appartenant à un même pétitionnaire, à un même groupe de copétitionnaires ou à une même indivision.

LIMITE PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le terrain est composé d'une ou de plusieurs parcelles contiguës (d'un seul tenant) appartenant à un même pétitionnaire.

La façade du terrain est la limite du terrain qui est contiguë à la voie (limite commune entre le terrain et le bord de la voie).

LIMITE SEPARATIVE

Il s'agit de la limite entre deux terrains contigus ayant des propriétaires différents.

Les limites séparatives sont les limites de terrain qui séparent le terrain considéré du ou des terrains limitrophes.

Les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales.

La limite de fond de terrain, quand elle existe, est celle qui relie les limites latérales. C'est le plus souvent la limite opposée à la voie.

MODENATURE

Disposition et profils des (fausses-)moultures et membres dans l'édifice définissant le style architectural.

ORIEL (Bow-window)

Ouvrage vitré en surplomb, formant une sorte de balcon clos sur un ou plusieurs étages.

PARCELLE

La notion de parcelle (voir aussi terrain) fait référence aux unités cadastrales permettant une désignation précise renvoyant aux plans et à la matrice. Ce terme relève du régime fiscal et n'a aucun effet vis-à-vis de l'occupation des sols.

PRINCIPAL (usage)

La notion "principal" s'applique à une catégorie de construction, lorsqu'au moins 70% de la surface de plancher du ou des bâtiments projetés lui sont dédiés.

SAILLIE

Corps d'ouvrage ou élément architectural qui surplombe l'alignement ou le nu de la façade (élément fixe tel que débord de toiture, balcon, auvent, devanture de boutique, soubassement, colonne pouvant constituer un volume clos ou ouvert).

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

Le pétitionnaire 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 pétitionnaire. (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.

SPANC

Service Public d'Assainissement Non Collectif

SURFACE DE PLANCHER (Art. L112-1 et R112-2 du Code de l'Urbanisme)

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

TERRAIN (ou unité foncière)

Espace foncier d'un seul tenant pouvant être constitué d'une parcelle cadastrale ou un ensemble de parcelles contiguës et appartenant au même propriétaire.

Le terrain est la référence en matière de droit de l'urbanisme. Il désigne l'assiette foncière du projet, même si celui-ci n'est situé que sur une seule parcelle cadastrale. En effet, les droits à construire sont calculés sur le terrain et non sur la parcelle.

TERRASSE

Plateforme non en surplomb et non fermée, au sol, en étage, en toiture de bâtisse.

TOITURE

Désigne tout ce qui recouvre une construction.

TOIT TERRASSE

Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ces caractéristiques une surface de plancher (horizontalité, résistance à la charge,...), qu'elle soit ou non accessible. Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, piliers,..) sont assimilées aux toit terrasses dans l'application du présent règlement.

VERANDA

Galerie couverte en construction légère, c'est-à-dire non fondée, rapportée en saillie le long d'une façade, pouvant être fermée pour servir de serre, de jardin d'hiver ...

Si la véranda n'excède pas une surface de plancher ou une emprise au sol de 20 m², elle ne nécessite pas le dépôt d'un permis de construire mais doit cependant faire l'objet d'une déclaration préalable dans la mesure où elle modifie l'aspect extérieur de votre habitation et qu'elle représente une emprise au sol qui doit être reportée au cadastre de votre commune.

La surface d'une véranda n'est pas une surface habitable (R111-2 du code de la Construction) mais elle correspond à la surface appelée "annexe".

Selon l'article R111-10 du Code de l'Habitat :

"Les pièces principales doivent être pourvues d'un ouvrant et de surfaces transparentes donnant sur l'extérieur.

Toutefois cet ouvrant et ces surfaces transparentes peuvent donner sur des volumes vitrés installés soit pour permettre l'utilisation des apports de chaleur dus au rayonnement solaire, soit pour accroître l'isolation acoustique des logements par rapport aux bruits de l'extérieur.

Ces volumes doivent, en ce cas :

- a) Comporter eux-mêmes au moins un ouvrant donnant sur l'extérieur ;*
- b) Etre conçus de telle sorte qu'ils permettent la ventilation des logements dans les conditions prévues à l'article R. 111-9 ;*
- c) Etre dépourvus d'équipements propres de chauffage ;*
- d) Comporter des parois vitrées en contact avec l'extérieur à raison, non compris le plancher, d'au moins 60 p. 100 dans le cas des habitations collectives et d'au moins 80 p. 100 dans le cas des habitations individuelles ;*
- e) Ne pas constituer une cour couverte."*