



Plan Local d'Urbanisme LA PORCHERIE Haute-Vienne (87)

RÈGLEMENT ÉCRIT



BUREAU D'URBANISTES
études d'aménagement
et de prospective
territoriale

■ un nouveau regard sur l'urbanisme ■

Sommaire...

I- RÈGLES GÉNÉRALES

II- RÈGLES COMMUNES À TOUTES LES ZONES

III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

IV- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

V- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

VI- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

VII- ANNEXES

The background is a light gray map of a city street grid. A prominent red rectangular box is centered horizontally across the middle of the page. Inside this box, the text 'I - RÈGLES GÉNÉRALES' is written in white, bold, uppercase letters. The text is split across two parts of the box: 'I -' is on the left, and 'RÈGLES GÉNÉRALES' is on the right.

I -

RÈGLES GÉNÉRALES

1. Règles Générales

Champ d'application territorial du Plan Local d'Urbanisme

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de La Porcherie.

Il est établi conformément aux dispositions des articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article 2 : Portée respective du règlement et des autres législations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

2.1 • Les articles L110 et L121-1 du code de l'urbanisme.

2.2 • Les règles d'ordre public des articles R111-2, R111-4, R111-15 et R111-21.

Division du territoire en zones

Le territoire communal est divisé en quatre grandes zones : urbaines U, à urbaniser AU, naturelles N et agricoles A.

Les zones U sont les suivantes :

- zone Ua
- zone Ub
- zone Ut
- zone Ux
- zone Uj

Les zones AU sur la commune sont les suivantes :

- 1AU et 1AUp
- 1AUx
- 2AU

Les zones A sont les suivantes :

- A
- As

Les zones N sont les suivantes :

- N
- Np

Réglementation relative aux clôtures

Article R421-2 CU

Dans les zones N (naturelles) et A (agricoles) du présent document, sont dispensées de toute formalité les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière, en dehors des cas prévus à l'article R*421-12 (en raison de leur nature ou de leur très faible importance, sauf lorsqu'ils sont implantés dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un site classé).

Ainsi tout autre type de clôtures est soumis à une obligation de déclaration.

Réglementation des plantations

Art 670 à 673 du CC

Les arbres qui se trouvent dans une haie mitoyenne sont considérés comme mitoyens. Les arbres plantés sur la ligne séparative de deux héritages sont aussi réputés mitoyens. Lorsqu'ils meurent ou lorsqu'ils sont coupés ou arrachés, ces arbres sont partagés par moitié. Les fruits sont recueillis à frais communs et partagés aussi par moitié, soit qu'ils tombent naturellement, soit que la chute en ait été provoquée, soit qu'ils aient été cueillis.

Chaque propriétaire a le droit d'exiger que les arbres mitoyens soient arrachés. Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur.

Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer les espaliers.

Le voisin peut exiger que les arbres, arbrisseaux et arbustes, plantés à une distance moindre que la distance légale, soient arrachés ou réduits à la hauteur déterminée dans l'article précédent, à moins qu'il n'y ait titre, destination du père de famille ou prescription trentenaire.

Si les arbres meurent ou s'ils sont coupés ou arrachés, le voisin ne peut les remplacer qu'en observant les distances légales.

1. Règles Générales

Celui sur la propriété duquel avancent les branches des arbres, arbustes et arbrisseaux du voisin peut contraindre celui-ci à les couper. Les fruits tombés naturellement de ces branches lui appartiennent.

Si ce sont les racines, ronces ou brindilles qui avancent sur son héritage, il a le droit de les couper lui-même à la limite de la ligne séparative.

Le droit de couper les racines, ronces et brindilles ou de faire couper les branches des arbres, arbustes ou arbrisseaux est imprescriptible.

Adaptations mineures (L123-1-9 Code de l'urbanisme)

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (**article L123-1-9 du Code de l'Urbanisme**).

Réglementation de l'aspect extérieur des constructions

Les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension, leur aspect extérieur ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (**R111-21 du code de l'urbanisme**).

1. Règles relatives à l'entretien et à la restauration

- L'entretien des immeubles recensés comme intéressants doit être effectué en maintenant de préférence l'authenticité d'origine des éléments patrimoniaux structurels et décoratifs.
- La restauration des immeubles recensés comme intéressants doit employer des matériaux analogues à ceux d'origine.
- La restitution d'éléments structurels ou décoratifs disparus ou gommés peut être exigée lors des demandes d'autorisation d'urbanisme.

2. Modification des toitures

- Les surélévations ou modifications du volume, de la forme, des matériaux ou de l'aspect de la toiture sont interdites dès lors qu'elles porteraient atteinte à l'unité ou l'homogénéité de son architecture.

3. Modification des façades

- Les modifications de la composition, de l'aspect ou du décor des façades sont interdites dès lors qu'elles porteraient atteinte à l'unité ou l'homogénéité de leur architecture.
- Néanmoins, les percements nouveaux entrepris sur les façades sont autorisés dès lors qu'ils s'inscrivent en continuité des caractéristiques de la composition originale de l'édifice ou de l'état le plus ancien documenté.

Reconstruction après sinistre

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démolé depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié, conformément aux dispositions de l'article **L.111-3 du Code de l'urbanisme**.

1. Règles Générales

Constructions existantes à la date d'approbation du PLU

- Dans le cas où une construction n'est pas conforme à une ou plusieurs règles de la zone dans laquelle elle est située, les travaux soumis à déclaration ou permis de construire sont autorisés dès lors qu'ils sont sans incidence sur le volume existant ou améliorent la conformité de la construction vis-à-vis du règlement en vigueur.
- Lorsqu'une construction existante, autorisée par l'article 1 et 2 de la zone, ne respecte pas les articles 3 à 16 de la zone, son extension est permise dans la mesure où elle n'aggrave pas la non-conformité de la construction.
- Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme à l'article 1 de la zone, son extension n'est possible que si l'article 2 de la zone le prévoit explicitement et selon les conditions qu'il expose.

Dispositions applicables aux éléments de patrimoine bâti

Les travaux réalisés sur les bâtiments protégés recensés sur les documents graphiques du règlement doivent :

- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, les porches et les halls d'entrée, en veillant à la bonne mise en oeuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité.
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures; mettre en oeuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment; traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale, proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère et notamment les supports publicitaires.
- Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.

The background is a light gray map of a city street grid. A prominent red banner is overlaid horizontally across the middle of the page. The banner contains white text. The text is split into two parts: a small red square on the left containing the Roman numeral 'II', and a larger red rectangle to its right containing the text 'RÈGLES COMMUNES À TOUTES LES ZONES'.

II -

RÈGLES COMMUNES À TOUTES LES ZONES

2. Règles communes à toutes les zones

Article 1: Occupations et utilisations du sol interdites

Réglémenté dans chaque zone.

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites dans le présent règlement sont autorisées. Certaines occupations et utilisations sont autorisées sous conditions (article 2).

- Les dépôts de ferrailles de véhicules usagés et de matériaux et les dépôts de déchets non liés à une activité existante sont interdits.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières est interdite.

Article 2: Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

2.2 • À condition que :

- Les implantations et les aspects extérieurs des bâtiments permettent la meilleure intégration paysagère possible.
- Les constructions ne compromettent pas l'activité agricole et les richesses environnementales du site d'implantation et de ses abords immédiats.
- Les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension, leur aspect extérieur ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ne doivent pas être incompatibles avec la sécurité et la salubrité publique, la tranquillité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

Article 3: Accès et voiries

3.1 • Les accès

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle qui présenterait un plus grand risque pour la circulation est interdit. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2 • La voirie

- Les voies nouvelles devront être aménagées de façon à favoriser la mixité des circulations. Ces voies devront être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent.
- Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules de service et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article 4: Desserte par les réseaux

4.1 • Eau potable

Toutes constructions, installations ou équipements à usage d'habitation, ou établissement recevant du public qui requiert une alimentation en eau potable doivent être raccordés au réseau public de distribution d'eau potable, conformément à la réglementation en vigueur (RSD).

2. Règles communes à toutes les zones

4.2 • Assainissement

4.2.1 Eaux usées domestiques

Toutes constructions, installations ou équipements à usage d'habitation, doivent être raccordés par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Lorsqu'une zone n'est pas desservie par le réseau d'assainissement collectif, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs de traitement et d'évacuation compatibles avec ceux mentionnés dans le Schéma Directeur d'Assainissement et adaptés à la topographie, à l'importance des rejets, à la nature et à la superficie du terrain.

4.2.2 Eaux usées non domestiques

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme aux normes de rejet. Elle doit faire l'objet d'une autorisation particulière de la collectivité, conformément à l'article L. 331-10 du Code de la Santé Publique, et d'une convention de rejet conforme à la réglementation en vigueur.

4.3 • Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Les constructions, installations ou équipements réalisés sur le terrain doivent limiter au mieux l'imperméabilisation des sols et les rejets d'eaux pluviales :

- Par des aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales.
- Par des mesures propres à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- Le rejet sur le domaine public devra être en accord avec le gestionnaire de voirie.
- Les eaux de surfaces y compris de ruissellement seront traitées à la parcelle ou à l'unité foncière et ne devront pas engendrer de nuisances sur le foncier voisin.
- De plus, toute construction ou installation doit privilégier, dans la mesure du possible, la gestion des eaux pluviales à la parcelle par la mise en place d'un système de récupération des eaux pluviales destinées aux arrosages, nettoyages de voiture....et autres usages aux logements (hors alimentation humaine).

4.4 • Électricité

Les constructions, installations ou équipements à usage d'habitation, ou établissement recevant du public, doivent être facilement raccordable au droit de la parcelle, au réseau d'électricité.

4.5 • Autres réseaux

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Article 5 : Superficie minimale des terrains

Non réglementé

2. Règles communes à toutes les zones

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans un souci d'améliorer la performance énergétique des constructions, installations ou équipements, les distances d'implantation de ces dernières par rapport aux voies et emprises publiques édictées dans chaque zone pourront être minorées afin de permettre la mise en oeuvre d'isolations extérieures.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans un souci d'améliorer la performance énergétique des constructions, installations ou équipements, les distances d'implantation de ces dernières par rapport aux limites séparatives latérales édictées dans chaque zone pourront être minorées afin de permettre la mise en oeuvre d'isolations extérieures.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Réglementé dans chaque zone.

Article 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 : Hauteur des constructions

Méthode de mesure des constructions :

La hauteur maximale est réglementée par le point le plus haut de la construction (au faîtage).

Pour les toits terrasses, la hauteur est calculée à partir de l'acrotère.

Article 11 : Aspect extérieur

- Toute architecture étrangère à la région est interdite.
- L'ensemble des bâtiments d'une même unité foncière doit respecter une cohérence d'aspect avec la construction principale.
- Les matériaux utilisés en extérieur et destinés à être recouverts ne devront pas rester apparents et être donc enduits ou recouverts.
- L'architecture des constructions devra présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect compatible avec leur environnement.
- Tout projet ne respectant pas un ou plu-

sieurs points du présent article 11 (architecture particulière, projet de caractère contemporain), doit développer un argumentaire précis et motivé, justifiant que le projet s'intègre et ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.

11.1 • Murs façades et murs pignons

- Les façades doivent présenter une cohérence d'aspect avec les constructions existantes avoisinantes.
- Les couleurs devront être choisies dans le nuancier départemental du CAUE, annexé au présent règlement.

11.2 • Toitures

- Les toitures doivent présenter une cohérence d'aspect avec les constructions existantes avoisinantes.
- Pour les toitures d'annexes et d'extensions, l'aspect devra être similaire à celui de l'habitation principale.
- Les toitures terrasses et/ou végétalisées sont autorisées dans toutes les zones pour les constructions, installations ou équipements publics ou d'intérêt général.
- L'introduction d'éléments de type capteur solaire ou fenêtre de toit est admise à condition qu'ils soient incorporés à la toiture.
- Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits.
- Dans le cas de réfection de toiture d'annexes et d'extensions, l'utilisation de matériaux d'aspect similaire est autorisée.

2. Règles communes à toutes les zones

x 11.3 • Traitements des abords (clôtures, accompagnement végétal des constructions)

- L'implantation des nouvelles constructions, installations ou équipements tiendra compte des éléments plantés pré-existants, s'ils sont de qualité.
- Dans le cas de création de haies végétalisées, des haies champêtres mixtes avec des essences locales devront être réalisées.

11.4 • Menuiseries, ferronneries extérieures et vérandas

- Les teintes des menuiseries et ferronneries extérieures devront, de préférence, être choisies dans le nuancier départemental du CAUE.
- Les vérandas sont autorisées avec des matériaux de toiture non réfléchissants.

Article 12 : Stationnement des véhicules

- Les aires de stationnement privées doivent être réalisées à l'intérieur des unités foncières et être adaptées à la destination des constructions et de leurs usages.
- Les aires de stationnement devront être réalisées de préférence avec des matériaux perméables et réversibles afin de limiter l'imperméabilisation des sols.

Article 13 : Espaces libres et plantations

Les plantations d'arbres et de haies sur les propriétés riveraines doivent respecter des distances minimales avec la limite du domaine public, exception faite des végétaux de toutes espèces plantées en espalier contre un mur de clôture et à l'intérieur de la propriété riveraine.

1) Ces distances sont les suivantes :

- 0,50 m pour les plantations qui à maturité ne dépassent pas 2 m de haut
- 3 m pour les plantations qui à maturité ont une hauteur comprise entre 2 et 7 m
- 5m au-delà de 7m de hauteur.

En cas d'existence d'un plan de zonage forestier, la distance applicable est celle prescrite par le plan de zonage sauf si cette distance est moins contraignante, auquel cas ce sont les prescriptions du règlement de voirie qui s'appliquent.

2) Hauteur des haies vives

- Aux embranchements routiers ou à l'approche des traversées de voies ferrées, la hauteur des haies vives ne pourra excéder 1m au-dessus de l'axe des chaussées sur une longueur de 50m comptée de part et

d'autre du centre de ces embranchements, carrefours, bifurcations ou passages à niveau.

- La même hauteur doit être observée du côté du petit rayon sur tout le développement des courbes du tracé et sur une longueur de 30m dans les alignements droits adjacents.

- Nonobstant les dispositions qui précèdent, il peut toujours être commandé de limiter à 1m la hauteur des haies vives bordant certaines parties du domaine public routier lorsque cette mesure est commandée par la sécurité de la circulation.

3) Plantations existantes

- Les plantations faites antérieurement et à des distances moindres que celles prescrites au 1) ci-dessus peuvent être conservées.

- En cas de renouvellement, les plantations seront soumises aux prescriptions définies ci-dessus.

- Tous les sujets morts ou dangereux devront être abattus par le propriétaire.

- Les plantations devront être réalisées à partir d'essences locales bien adaptées aux conditions de la région.

2. Règles communes à toutes les zones

Article 14: Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article 15: Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16: Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications

Les nouvelles constructions doivent être raccordables au réseau des communications électroniques.



Dispositions applicables aux zones urbaines

Article R*123-5 du code de l'urbanisme (non opposable)

Les zones urbaines sont dites «zones U». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

1. Zones Ua

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE UA : (NON OPPOSABLE)

Ce secteur se compose du coeur historique du bourg avec pour élément central l'église, qui est protégée au titre des Monuments Historiques.

La vocation première de la zone est l'habitat. Elle accueille également un commerce de proximité, des services et bureaux, nécessaires à la vie de la commune.

Article 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

1.1 • Sont interdits en zone Ua :

- Les constructions, installations et équipements à usage industriel, agricole ou forestier.
- Les constructions, installations et équipements liés et nécessaires à l'implantation d'activités relevant du régime de l'autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise en 2.
- Les aires de camping-caravaning.

Article 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

2.1 • Sont autorisées, sous réserve de conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations et équipements à usage d'hébergement hôtelier, de services, de bureaux, de commerces et d'artisanat à condition que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec la tranquillité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitations, et en limitant les nuisances.
- L'agrandissement ou la transformation des établissements artisanaux et des dépôts existants, à condition qu'il en résulte une amélioration pour l'environnement et une diminution des risques et nuisances pour les habitants de la zone.
- Les annexes et extensions des constructions, à condition que leur superficie plancher totale soit inférieure ou égale à 50% de la superficie plancher du bâtiment initial.
- Les changements de destination à condition que la vocation soit autorisée dans la zone et qu'il n'y ait pas de nuisances pour les

habitants de la zone.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sous réserve :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone telles que drogueries, laveries, etc....
 - que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances.

1. Zones Ua

Article 3 : Accès et voirie

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

Article 4 : Desserte par les réseaux

4.1 • Eau potable

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

4.2 • Assainissement

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

4.3 • Eaux pluviales

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

4.4 • Électricité

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

4.5 • Autres réseaux

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

6.1 • Implantation des constructions

- Les constructions principales doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques.
- Lorsque l'implantation des constructions existantes n'est pas conforme au paragraphe ci-dessus et qu'une extension pourrait être faite, celle-ci pourra être implantée à la même distance des voies et emprises publiques que l'existant.

6.2 • Des implantations différentes peuvent être autorisées pour :

- Les constructions, installations ou équipements publics ou d'intérêt général.
- Les adaptations mineures (L123-1-9 Code de l'urbanisme).

Article 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

7.1 • Implantation des constructions

- Les constructions principales peuvent être édifiées d'une limite séparative à l'autre limite séparative (ordre continu) ou bien sur l'une ou l'autre des limites séparatives (ordre semi continu). Dans ce dernier cas, la distance entre la construction et les limites séparatives doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.
- Lorsque l'implantation des constructions existantes n'est pas conforme au paragraphe ci-dessus et qu'une extension pourrait être faite, celle-ci pourra être implantée à la même distance de la limite séparative que l'existant.

1. Zones Ua

7.2 • Annexes

L'implantation d'annexes de moins de 20m², doit se faire en respectant un recul de 1 mètre.

7.3 • Des implantations différentes peuvent être autorisées pour :

- Les constructions, installations ou équipements publics ou d'intérêt général.
- Les adaptations mineures (L123-1-9 Code de l'urbanisme).

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article 10 : La hauteur maximale des constructions

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

10.1 • Les constructions principales

La hauteur des constructions principales ne doit pas être supérieure à R+1+C (rez-de-chaussée, 1 niveau et combles aménageables) soit 9 m maximum.

10.2 • Extensions et annexes

- La hauteur maximale des extensions ne pourra pas dépasser 9 mètres et ne jamais être supérieure à la hauteur du bâtiment principal.
- La hauteur des annexes ne doit pas dépasser 6 mètres, et ne jamais être supérieure à la hauteur du bâtiment principal.
- Lorsque la hauteur des constructions existantes n'est pas conforme aux paragraphes ci-dessus et qu'une extension pourrait être faite, celle-ci pourra atteindre sans jamais dépasser la hauteur de l'existant.

10.3 • Des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour :

- Les constructions, installations ou équipements publics ou d'intérêt général.
- Les adaptations mineures (L123-1-9 Code de l'urbanisme).

1. Zones Ua

Article 11 : L'aspect extérieur des constructions

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

11.1 • Murs façades et murs pignons

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

11.2 • Toitures

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

- Les toitures terrasses et/ou végétalisées sont interdites pour toutes constructions principales exceptés les installations ou équipements publics ou d'intérêt général.

11.3 • Traitements des abords

Rappel : les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

Les clôtures seront constituées de la façon suivante :

- En bordure de domaine public, elles seront constituées soit :
 - d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 90 cm dont l'aspect doit être identique aux constructions existantes avoisinantes. Un dispositif à claire-voie (80 cm de hauteur maximum) pourra compléter le mur bahut. La hauteur totale de la clôture ne doit jamais excéder 1,70m.
 - d'un grillage sombre accompagné d'une haie composée de végétaux mixtes.
- Sur les limites séparatives, un grillage accompagné d'une haie d'essences locales pourra être réalisé. La hauteur totale de la clôture ne doit jamais excéder 2 m.

D'autres dispositions peuvent être admises sur la forme, la nature, l'aspect et la hauteur des clôtures :

- Dans le cas de continuité avec un mur de qualité existant (moellons / pierres de taille en pierres sèches ou rejointoyées) afin de préserver un aspect similaire.
- Dans le cas d'une réfection d'un mur de qualité.

11.4 • Menuiseries, ferronneries extérieures et vérandas

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

Article 12 : Stationnement

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

1. Zones Ua

Article 13 : Espaces libres et plantations

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article 15 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 : Réseaux de communication électronique

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

2. Zones Ub

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE Ub : (NON OPPOSABLE)

Cette zone correspond au développement urbain plus récent, pour la plupart de type pavillonnaire.

Ce secteur contient des dents creuses (parcelles non bâties) qu'il est possible d'urbaniser.

La vocation première de la zone est l'habitat.

Article 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

1.1 • Sont interdits en zone Ub :

- Les constructions, installations et équipements à usage industriel, commercial, agricole ou forestier.
- Les constructions, installations et équipements à usage d'hébergement hôtelier, de services, de bureaux et d'artisanat.
- Les constructions, installations et équipements liés et nécessaires à l'implantation d'activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise en 2.
- Les aires de camping-caravaning.

Article 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

2.1 • Sont autorisées, sous réserve de conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'agrandissement ou la transformation des établissements artisanaux et des dépôts existants, à condition qu'il en résulte une amélioration pour l'environnement et une diminution des risques et nuisances pour les habitants de la zone.
- Les annexes et extensions des constructions, à condition que leur superficie plancher totale soit inférieure ou égale à 50% de la superficie plancher du bâtiment initial.
- Les changements de destination à condition que la vocation soit autorisée dans la zone et qu'il n'y ait pas de nuisances pour les habitants de la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sous réserve :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone telles que drogueries, laveries, etc....

- que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.

2. Zones Ub

Article 3 : Accès et voirie

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

Article 4 : Desserte par les réseaux

4.1 • Eau potable

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

4.2 • Assainissement

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

4.3 • Eaux pluviales

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

4.4 • Électricité

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

4.5 • Autres réseaux

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

6.1 • Implantation des constructions

- Les constructions doivent respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.
- Lorsque l'implantation des constructions existantes n'est pas conforme au paragraphe ci-dessus et qu'une extension pourrait être faite, celle-ci pourra être implantée à la même distance des voies et emprises publiques que l'existant.

6.2 • Des implantations différentes peuvent être autorisées pour :

- Les constructions, installations ou équipements publics ou d'intérêt général.
- Les adaptations mineures (L123-1-9 Code de l'urbanisme).

2. Zones Ub

Article 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

7.1 • Implantation des constructions

- Les constructions doivent respecter un recul minimum de 3 mètres.
- Lorsque l'implantation des constructions existantes n'est pas conforme au paragraphe ci-dessus et qu'une extension pourrait être faite, celle-ci pourra être implantée à la même distance de la limite séparative que l'existant.

7.2 • Annexes

L'implantation d'annexes de moins de 20m², doit se faire en respectant un recul de 1 mètre.

7.3 • Des implantations différentes peuvent être autorisées pour :

- Les constructions, installations ou équipements publics ou d'intérêt général.
- Les adaptations mineures (L123-1-9 Code de l'urbanisme).

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article 10 : La hauteur maximale des constructions

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

10.1 • Les constructions principales

La hauteur des constructions principales ne doit pas être supérieure à R+1+C (rez-de-chaussée, 1 niveau et combles aménageables), soit 9 m maximum.

10.2 • Extensions et annexes

- La hauteur maximale des extensions ne pourra pas dépasser 9 mètres et ne jamais être supérieure à la hauteur du bâtiment principal.
- La hauteur des annexes ne doit pas dépasser 6 mètres.
- Lorsque la hauteur des constructions existantes n'est pas conforme aux paragraphes ci-dessus et qu'une extension pourrait être faite, celle-ci pourra atteindre sans jamais dépasser la hauteur de l'existant.

10.3 • Des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour :

- Les constructions, installations ou équipements publics ou d'intérêt général.
- Les adaptations mineures (L123-1-9 Code de l'urbanisme).

2. Zones Ub

Article 11 : L'aspect extérieur des constructions

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

11.1 • Murs façades et murs pignons

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

11.2 • Toitures

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

- Les toitures terrasses et végétales sont autorisées.

11.3 • Traitements des abords (clôtures, accompagnement végétal des constructions)

Rappel : les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

Les clôtures seront constituées de la façon suivante :

- En bordure de domaine public, elles seront constituées soit :
 - d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 90 cm dont l'aspect doit être identique aux constructions existantes avoisinantes. Un dispositif à claire-voie (80 cm de hauteur maximum) pourra compléter le mur bahut. La hauteur totale de la clôture ne doit jamais excéder 1,70m.
 - d'un grillage sombre accompagné d'une haie composée de végétaux mixtes.
- Sur les limites séparatives, un grillage accompagné d'une haie d'essences locales pourra être réalisé. La hauteur totale de la clôture ne doit jamais excéder 2 m.

D'autres dispositions peuvent être admises sur la forme, la nature, l'aspect et la hauteur des clôtures :

- Dans le cas de continuité avec un mur de qualité existant (moellons / pierres de taille en pierres sèches ou rejointoyées) afin de préserver un aspect similaire.

- Dans le cas d'une réfection d'un mur de qualité.

11.4 • Menuiseries, ferronneries extérieures et vérandas

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

Article 12 : Stationnement

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

Article 13 : Espaces libres et plantations

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

Article 15 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 16 : Réseaux de communication électronique

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

3. Zones Ut

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE Ut : (NON OPPOSABLE)

Ce secteur correspond au site où doit s'implanter l'aire de camping-car. Elle se situe à l'arrière de la mairie, sur un parking existant et en continuité d'un espace vert.

La vocation première de la zone est l'activité touristique.

Article 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

1.1 Sont interdits en zone Ut :

- Les constructions, installations et équipements à usage d'habitation.
- Les constructions, installations et équipements à usage industriel, agricole et forestier.
- Les constructions, installations et équipements à usage de bureaux, de services, de commerce et d'artisanat.
- Les hébergements hôteliers
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise dans l'article 2.
- Les constructions, installations et équipements liés et nécessaires à l'implantation d'activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement.

Article 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

2.1 • Sont admis en zone Ut, sous réserve de conditions particulières, les occupations et utilisations au sol suivantes :

- Les aires de services pour l'accueil de camping-cars si elles s'intègrent pleinement dans les milieux environnants.

Article 3 : Accès et voirie

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

3. Zones Ut

Article 4 : Desserte par les réseaux

4.1 • Eau potable

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

4.2 • Assainissement et eaux pluviales

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

4.3 • Eaux pluviales

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

4.4 • Électricité

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

4.5 • Autres réseaux

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

6.1 • Implantation des constructions

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques.

6.2 • Des implantations différentes peuvent être autorisées pour :

- Les constructions, installations ou équipements publics ou d'intérêt général.
- Les adaptations mineures (L123-1-9 Code de l'urbanisme).

Article 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

7.1 • Implantation des constructions

Les constructions doivent être édifiées en respectant un recul minimum de 1 m depuis les limites séparatives latérales.

7.2 • Des implantations différentes peuvent être autorisées pour :

- Les constructions, installations ou équipements publics ou d'intérêt général.
- Les adaptations mineures (L123-1-9 Code de l'urbanisme).

3. Zones Ut

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article 10 : La hauteur maximale des constructions

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

10.1 • Les constructions principales

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas être supérieure à 3 mètres maximum.

10.2 • Extensions

- La hauteur maximale des extensions ne pourra pas dépasser 3 mètres et ne jamais être supérieure à la hauteur du bâtiment principal.

10.3 • Des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour :

- Les constructions, installations ou équipements publics et/ou d'intérêt général.
- Les adaptations mineures (L123-1-9 Code de l'urbanisme).

Article 11 : L'aspect extérieur des constructions

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

11.1 • Murs façades et murs pignons

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

11.2 • Toitures

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

- Les toitures terrasses et végétalisées sont autorisées.

11.1 • Traitements des abords (clôtures, accompagnement végétal des constructions)

L'implantation des nouveaux bâtiments tiendra compte des éléments plantés pré-existants, s'ils sont de qualité.

Dans le cas de création de haies végétalisées, il est préconisé de réaliser des haies champêtres mixtes avec des essences locales.

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.

11.4 • Menuiseries, ferronneries extérieures et vérandas

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

3. Zones Ut

Article 12 : Stationnement

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

Article 13 : Espaces libres et plantations

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

Tout espace libre doit être convenablement entretenu et faire l'objet d'une intégration paysagère.

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article 15 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16 : Réseaux de communication électronique

Rappel : les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

4. Zones Ux

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE Ux : **(NON OPPOSABLE)**

Cette zone concerne les activités présentes sur la commune.

La vocation première de la zone est d'accueillir les activités économiques, industrielles, artisanales, commerciales... qui peuvent générer des nuisances ou qui ne peuvent s'inclure dans une trame urbaine résidentielle.

Article 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

1.1 • Sont interdits en zone Ux :

- Les constructions, installations et équipements à usage d'habitation, à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise dans l'article 2.
- Les constructions, installations et équipements à usage agricole et forestier.
- L'hébergement hôtelier et les aires de camping-caravaning.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise dans l'article 2.

Article 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

2.1 • Sont admis en zone Ux, sous réserve de conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations et équipements à usage d'habitation nécessaires à la direction ou la surveillance des locaux sous réserve d'aménagements spécifiques ramenant les risques et nuisances à un niveau acceptable pour les résidents.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (autorisation et déclaration) sous réserve :
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.

Article 3 : Accès et voirie

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

4. Zones Ux

Article 4 : Desserte par les réseaux

4.1 • Eau potable

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

4.2 • Assainissement

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

4.3 • Eaux pluviales

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

4.4 • Électricité

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

4.5 • Autres réseaux

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

6.1 • Implantation des constructions

- Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 m de l'alignement des voies et emprises publiques.
- Lorsque l'implantation des constructions existantes n'est pas conforme au paragraphe ci-dessus et qu'une extension pourrait être faite, celle-ci pourra être implantée à la même distance des voies et emprises publiques que l'existant.

6.2 • Des implantations différentes peuvent être autorisées pour :

- Les constructions, installations ou équipements publics ou d'intérêt général.
- Les adaptations mineures (L123-1-9 Code de l'urbanisme).

Article 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

7.1 • Implantation des constructions

- Les constructions principales doivent être implantées à une distance des limites séparatives latérales de l'unité foncière au moins égale à 5 mètres.
- Lorsque l'implantation des constructions existantes n'est pas conforme au paragraphe ci-dessus et qu'une extension pourrait être faite, celle-ci pourra être implantée à la même distance des voies et emprises publiques que l'existant.

7.2 • Des implantations différentes peuvent être autorisées pour :

- Les constructions, installations ou équipements publics ou d'intérêt général.
- Les adaptations mineures (L123-1-9 Code de l'urbanisme).

4. Zones Ux

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article 10 : La hauteur maximale des constructions

Non réglementé

Article 11 : L'aspect extérieur des constructions

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

Article 12 : Réalisation d'aires de stationnement

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

4. Zones Ux

Article 13 : Espaces libres et plantations

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

Tout espace libre doit être convenablement entretenu, afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage et doit, en cas de stockage, faire l'objet d'une intégration paysagère.

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article 15 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16 : Réseaux de communication électronique

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

5. Zones Uj

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE Uj: **(NON OPPOSABLE)**

Elle correspond aux espaces dédiés à l'implantation de jardins et aux fonds de parcelles destinés à recevoir des abris de jardin.

Article 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

1.1 Sont interdits en zone Uj :

- Les constructions, installations et équipements à usage d'habitation.
- Les constructions, installations et équipements à usage agricole, forestier, industriel, artisanal et commercial.
- Les constructions, installations et équipements à usage de bureaux et de services.
- Les constructions, installations et équipements à usage d'hébergement hôtelier.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise dans l'article 2.
- Les constructions, installations et équipements liées et nécessaires à l'implantation d'activités relevant du régime de l'autorisation ou de la déclaration au titre des installations classées pour la protection de l'environnement.

Article 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

2.1 • Sont autorisées, sous réserve de conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'implantation d'abris de jardin sous réserve d'être démontables et d'avoir une emprise au sol inférieure à 20 m².

Article 3 : Accès et voirie

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

5. Zones Uj

Article 4 : Desserte par les réseaux

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

4.3 • Électricité

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

4.4 • Défense incendie

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

4.5 • Autres réseaux

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

6.1 • Implantation des constructions

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques.

Article 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

7.1 • Implantation des constructions

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des limites séparatives latérales.

5. Zones Uj

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article 10 : La hauteur maximale des constructions

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas être supérieure à 3 m.

Article 11 : L'aspect extérieur des constructions

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

Article 12 : Stationnement

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

Article 13 : Espaces libres et plantations

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article 15 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16 : Réseaux de communication électronique

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.



Dispositions applicables aux zones à urbaniser

ARTICLE R*123-6 DU CODE DE L'URBANISME

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

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

1. Zones 1AU

Caractéristiques de la zone 1AU : (NON OPPOSABLE)

Zone dédiée au développement urbain à vocation d'habitat. Ces zones sont soumises à des orientations d'aménagement et de programmation. Dans ce cas, il est nécessaire de se reporter aussi aux principes de ces orientations.

Cette zone comprend un sous-secteur 1AUp, sur la zone de développement au NORD du bourg. Dans un souci d'intégration paysagère, cette zone a des règles architecturales différentes.

Article 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

1.1 • Sont interdits en zone 1AU :

- Les constructions, installations et équipements à usage industriel, agricole ou forestier.
- Les constructions, installations et équipements à usage d'hébergement hôtelier et de camping-caravaning.
- Les constructions, installations et équipements à usage de commerces, services, bureaux ou artisanat.
- Les constructions, installations et équipements liés et nécessaires à l'implantation d'activités relevant du régime de l'autorisation ou de la déclaration au titre des installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise en 2.

Article 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

2.1 • Sont autorisées, sous réserve de conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les annexes et extensions des constructions, à condition que leur superficie plancher totale soit inférieure ou égale à 50% de la superficie plancher du bâtiment initial.

Article 3 : Accès et voirie

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

1. Zones 1AU

Article 4 : Desserte par les réseaux

4.1 • Eau potable

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

4.2 • Assainissement et eaux pluviales

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

4.3 • Eaux pluviales

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

4.4 • Électricité

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

4.5 • Autres réseaux

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

6.1 • Implantation des constructions

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 3m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

6.2 • Des implantations différentes peuvent être autorisées pour :

- Les constructions, installations ou équipements publics ou d'intérêt général.
- Les adaptations mineures (L123-1-9 Code de l'urbanisme).

Article 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

7.1 • Implantation des constructions

Les constructions peuvent s'implanter sur l'une ou aucune des deux limites séparatives latérales. Dans le dernier cas, un recul minimum de 3 mètres devra être respecté.

7.2 • Annexes

L'implantation d'annexes de moins de 20m², doit se faire en respectant un recul de 1 mètre.

7.3 • Des implantations différentes peuvent être autorisées pour :

- Les constructions, installations ou équipements publics ou d'intérêt général.
- Les adaptations mineures (L123-1-9 Code de l'urbanisme).

1. Zones 1AU

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article 10 : La hauteur maximale des constructions

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

10.1 • Les constructions principales

Pour le secteur 1AU:

La hauteur des constructions principales ne doit pas être supérieure à R+1+C (rez-de-chaussée, 1 niveau et combles aménageables) soit 9 mètres maximum.

Pour le secteur 1AUp:

La hauteur des constructions principales ne doit pas être supérieure à R+C (rez-de-chaussée et combles aménageables) soit 6 mètres maximum.

10.2 • Extensions et annexes

Pour le secteur 1AU:

- La hauteur maximale des extensions ne pourra pas dépasser 9 mètres et ne jamais être supérieure à la hauteur du bâtiment principal.
- La hauteur des annexes ne doit pas dépasser 6 mètres et ne jamais être supérieure à la hauteur du bâtiment principal.

Pour le secteur 1AUp:

- La hauteur maximale des extensions ne pourra pas dépasser 6 mètres et ne jamais être supérieure à la hauteur du bâtiment principal.
- La hauteur des annexes ne doit pas dépasser 6 mètres et ne jamais être supérieure à la hauteur du bâtiment principal.

10.3 • Des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour :

- Les constructions, installations ou équipements publics ou d'intérêt général.
- Les adaptations mineures (L123-1-9 Code de l'urbanisme).

Article 11 : L'aspect extérieur des constructions

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

11.1 • Murs façades et murs pignons

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

11.2 • Toitures

- Rappel:** les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.
- Les toitures terrasses et végétales sont autorisées.

1. Zones 1AU

11.3 • Traitements des abords (clôtures, accompagnement végétal des constructions)

Rappel : les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

Les clôtures seront constituées de la façon suivante :

- En bordure de domaine public, elles seront constituées soit :
 - d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 90 cm dont l'aspect doit être identique aux constructions existantes avoisinantes. Un dispositif à claire-voie (80 cm de hauteur maximum) pourra compléter le mur bahut .La hauteur totale de la clôture ne doit jamais excéder 1,70m.
 - d'un grillage sombre accompagné d'une haie composée de végétaux mixtes.
- Sur les limites séparatives, un grillage accompagné d'une haie d'essences locales pourra être réalisé. La hauteur totale de la clôture ne doit jamais excéder 2 m.

D'autres dispositions peuvent être admises sur la forme, la nature, l'aspect et la hauteur des clôtures :

- Dans le cas de continuité avec un mur de qualité existant (moellons / pierres de taille en pierres sèches ou rejointoyées) afin de préserver un aspect similaire.

- Dans le cas d'une réfection d'un mur de qualité.

11.4 • Menuiseries, ferronneries extérieures et vérandas

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

Article 12 : Stationnement

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

Article 13 : Espaces libres et plantations

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article 15 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16 : Réseaux de communication électronique

Rappel : les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

2. Zones 1AUx

Caractéristiques de la zone 1AUx : (NON OPPOSABLE)

Espace dédié au développement futur des activités économiques, artisanales, industrielles ou commerciales.

Article 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

1.1 • Sont interdits en zone 1AUx :

- Les constructions, installations et équipements à usage d'habitation, à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise dans l'article 2.
- Les constructions, installations et équipements à usage agricole et forestier.
- L'hébergement hôtelier et les aires de camping-caravaning.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise dans l'article 2.

Article 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

2.1 • Sont admis en zone 1AUx, sous réserve de conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations et équipements à usage d'habitation nécessaires à la direction ou la surveillance des locaux sous réserve d'aménagements spécifiques ramenant les risques et nuisances à un niveau acceptable pour les résidents.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (autorisation et déclaration) sous réserve :
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et pour éviter les pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables.

Article 3 : Accès et voirie

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

2. Zones 1AUx

Article 4 : Desserte par les réseaux

4.1 • Eau potable

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

4.2 • Assainissement

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

4.3 • Eaux pluviales

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

4.4 • Électricité

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

4.5 • Autres réseaux

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

6.1 • Implantation des constructions

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

6.2 • Des implantations différentes peuvent être autorisées pour :

- Les constructions, installations ou équipements publics ou d'intérêt général.
- Les adaptations mineures (L123-1-9 Code de l'urbanisme).

Article 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

7.1 • Implantation des constructions

- Les constructions principales doivent être implantées à une distance des limites séparatives latérales de l'unité foncière au moins égale à 5 m.

7.2 • Des implantations différentes peuvent être autorisées pour :

- Les constructions, installations ou équipements publics ou d'intérêt général.
- Les adaptations mineures (L123-1-9 Code de l'urbanisme).

2. Zones 1AUx

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 10 : La hauteur maximale des constructions

Non réglementé

Article 11 : L'aspect extérieur des constructions

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

Article 12 : Réalisation d'aires de stationnement

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

Article 9 : Emprise au sol

Non réglementé

2. Zones 1AUx

Article 13 : Espaces libres et plantations

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

Tout espace libre doit être convenablement entretenu, afin de ne pas constituer une gêne pour le voisinage et doit, en cas de stockage, faire l'objet d'une intégration paysagère.

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article 15 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16 : Réseaux de communication électronique

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

3. Zones 2AU

Caractéristiques de la zone 2AU : (NON OPPOSABLE)

Un secteur est localisé à l'OUEST du bourg.

Ce secteur est dédié au développement à long terme de l'habitat.

L'ouverture effective à l'urbanisation d'un secteur classé en 2AU est subordonnée à une adaptation réglementaire du PLU en vue de son re-classement en zone 1AU.

Article 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

1.1 • Sont interdits en zone 2AU :

- Les constructions, installations et équipements à usage industriel, agricole ou forestier.
- Les constructions, installations et équipements à usage d'hébergement hôtelier et de camping-caravaning.
- Les constructions, installations et équipements à usage de commerces, services, bureaux ou artisanat.
- Les constructions, installations et équipements liés et nécessaires à l'implantation d'activités relevant du régime de l'autorisation ou de la déclaration au titre des installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise en 2.

Article 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

2.1 • Sont autorisées, sous réserve de conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Article 3 : Accès et voirie

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

3. Zones 2AU

Article 4 : Desserte par les réseaux

4.1 • Eau potable

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

4.2 • Assainissement et eaux pluviales

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

4.3 • Eaux pluviales

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

4.4 • Électricité

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

4.5 • Autres réseaux

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

6.1 • Implantation des constructions

Les constructions doivent respecter un recul minimum de 3m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

6.2 • Des implantations différentes peuvent être autorisées pour :

- Les constructions, installations ou équipements publics ou d'intérêt général.
- Les adaptations mineures (L123-1-9 Code de l'urbanisme).

Article 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

7.1 • Implantation des constructions

Les constructions peuvent s'implanter sur l'une ou aucune des deux limites séparatives latérales. Dans le dernier cas, un recul minimum de 3 mètres devra être respecté.

7.2 • Annexes

L'implantation d'annexes de moins de 20m², doit se faire en respectant un recul de 1 mètre.

7.3 • Des implantations différentes peuvent être autorisées pour :

- Les constructions, installations ou équipements publics ou d'intérêt général.
- Les adaptations mineures (L123-1-9 Code de l'urbanisme).

3. Zones 2AU

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article 10 : La hauteur maximale des constructions

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

Non réglementé

Article 11 : L'aspect extérieur des constructions

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

11.1 • Murs façades et murs pignons

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

11.2 • Toitures

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

- Les toitures terrasses et végétales sont autorisées.

11.4 • Menuiseries, ferronneries extérieures et vérandas

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

Article 12 : Stationnement

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

3. Zones 2AU

Article 13 : Espaces libres et plantations

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article 15 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16 : Réseaux de communication électronique

Rappel : les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

IV -

Dispositions applicables aux zones Agricoles

Article R*123-7 du code de l'urbanisme

Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A peuvent seules être autorisées :

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

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R.* 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

1. Zones A

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE A : (NON OPPOSABLE)

Espace dédié au développement de l'activité agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

Cette zone est dédiée à l'exploitation des terres et aux bâtiments d'exploitation.

Article 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

1.1 Sont interdits en zone A :

- Les constructions, installations et équipements à usage d'habitation de tiers.
- Les constructions, installations et équipements à usage d'activité industrielle, forestière, artisanale, commerciale et de bureau.
- Les constructions, installations et équipements à usage de l'hébergement hôtelier.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise dans l'article 2.
- Les constructions, installations et équipements liés et nécessaires à l'implantation d'activités relevant du régime de l'autorisation ou de la déclaration au titre des installations classées pour la protection de l'environnement non liées à une activité agricole ou à la production d'énergies renouvelables.

Article 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

2.1 • Sont autorisées, sous réserve de conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les annexes et extensions des constructions, à condition que leur superficie plancher totale soit inférieure ou égale à 50% de la superficie plancher du bâtiment initial.
- Les constructions, installations et équipements à usage d'habitation des exploitants agricoles en activité, nécessaires au bon fonctionnement des exploitations et exigeant une présence permanente, sous réserve qu'elles soient à proximité des bâtiments d'exploitation, et qu'elles se situent à proximité des réseaux.
- Les réhabilitations et changements de destination des bâtiments à usage agricole, s'ils ne compromettent pas la pérennité d'une exploitation agricole.

Article 3 : Accès et voirie

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

1. Zones A

Article 4 : Desserte par les réseaux

4.1 • Eau potable

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

4.2 • Assainissement

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

4.3 • Eaux pluviales

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

4.4 • Électricité

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

4.5 • Autres réseaux

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

6.1 • Implantation des constructions à usage agricole

Les constructions doivent être édifiées :

- Pour les bâtiments à usage agricole, les constructions doivent s'implanter en recul de 10 m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

6.2 • Implantation des constructions à usage d'habitation

- Pour les constructions à usage d'habitation, elles doivent s'implanter en recul de 3 m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.
- Lorsque l'implantation des constructions existantes n'est pas conforme au paragraphe ci-dessus et qu'une extension pourrait être faite, celle-ci pourra être implantée à la même distance des voies et emprises publiques que l'existant.

6.3 • Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- Les constructions, installations ou équipe-

ments publics ou d'intérêt général.

- Les adaptations mineures (L123-1-9 Code de l'urbanisme).

1. Zones A

Article 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

7.1 • Implantation des constructions à usage agricole

- Toute construction à usage agricole doit être édifée en respectant un recul, entre la construction et les limites séparatives latérales, au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 5 mètres.

7.2 • Implantation des constructions à usage d'habitation

- Toute construction à usage d'habitation doit être édifée en respectant un recul minimum, entre la construction et les limites séparatives latérales de 3 mètres.
- L'implantation de bâtiments d'annexes de moins de 20m², doit respecter un recul minimum de 1 mètre.
- Lorsque l'implantation des constructions existantes n'est pas conforme aux paragraphes ci-dessus et qu'une extension pourrait être faite, celle-ci pourra être implantée à la même distance de la limite séparative latérale que l'existant.

7.3 • Des implantations différentes peuvent être autorisées pour :

- Les constructions, installations ou équipements publics ou d'intérêt général.
- Les adaptations mineures (L123-1-9 Code de l'urbanisme).

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pour les annexes à usage d'habitation : La distance séparant le bâtiment principal et l'annexe ne peut être supérieure à 25 m.

Article 9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article 10 : La hauteur maximale des constructions

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

10.1 • Les constructions principales

- Non réglementé pour les bâtiments agricoles.
- La hauteur des constructions principales à usage d'habitation ne doit pas être supérieure à R+1+C (rez-de-chaussée, 1 niveau et combles aménageables) soit 9 mètres.

10.2 • Annexes et extensions à usage d'habitation

- La hauteur maximale des extensions ne pourra pas dépasser 9 mètres et ne jamais être supérieure à la hauteur du bâtiment principal.
- La hauteur des annexes ne doit pas dépasser 6 mètres et ne jamais être supérieure à la hauteur du bâtiment principal.
- Lorsque la hauteur des constructions existantes n'est pas conforme aux paragraphes ci-dessus et qu'une extension pourrait être faite, celle-ci pourra atteindre sans jamais dépasser la hauteur de l'existant.

10.3 • Des hauteurs différentes du peuvent être autorisées pour :

- Les constructions, installations ou équipements publics ou d'intérêt général.
- Les adaptations mineures (L123-1-9 Code de l'urbanisme).

1. Zones A

Article 11 : L'aspect extérieur des constructions

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

11.1 • Règles spécifiques aux constructions à usage d'habitation

11.1.1 • Murs façades et murs pignons

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

11.1.2 • Toitures

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

- Les toitures terrasses et/ou végétalisées sont autorisées pour les annexes et extensions.

11.1.3 • Menuiseries et ferronneries extérieures - Vérandas

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

11.1.4 • Traitements des abords (clôtures, accompagnement végétal des constructions à usage d'habitation)

Les clôtures seront constituées de la façon suivante :

- En bordure de domaine public, elles seront constituées soit :
 - d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 90 cm dont l'aspect doit être identique aux constructions existantes avoisinantes. Un dispositif à claire-voie (80 cm de hauteur maximum) pourra compléter le mur bahut .La hauteur totale de la clôture ne doit jamais excéder 1,70m.
 - d'un grillage sombre accompagné d'une haie composée de végétaux mixtes.
- Sur les limites séparatives, un grillage accompagné d'une haie d'essences locales pourra être réalisé. La hauteur totale de la clôture ne doit jamais excéder 2 m.

11.2 • Règles spécifiques aux bâtiments agricoles

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

Dans un souci d'intégration avec les paysages environnants, tout bâtiment agricole devra présenter une simplicité de volume et une unité de ton.

Article 12 : Stationnement

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

Article 13 : Espaces libres et plantations

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article 15 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16 : Réseaux de communication électronique

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

2. Zones As

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE AS : (NON OPPOSABLE)

Espace dédié au développement de l'activité agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

Cette zone est entièrement dédiée à l'exploitation des terres, seuls les bâtiments et équipements d'intérêt général sont autorisés.

Article 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

1.1 Sont interdits en zone As :

- Les constructions, installations et équipements à usage d'habitation.
- Les constructions, installations et équipements à usage agricole, forestier, industriel, artisanal et commercial.
- Les constructions, installations et équipements à usage de bureaux et de services.
- Les constructions, installations et équipements à usage d'hébergement hôtelier.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise dans l'article 2.
- Les constructions, installations et équipements liés et nécessaires à l'implantation d'activités relevant du régime de l'autorisation ou de la déclaration au titre des installations classées pour la protection de l'environnement.

Article 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

2.1 • Sont autorisées, sous réserve de conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les équipements d'intérêt général et collectif si et seulement si, ils ne portent pas atteinte à la pérennité des exploitations agricoles et à la richesse des milieux naturels environnants.

Article 3 : Accès et voirie

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

2. Zones As

Article 4 : Desserte par les réseaux

4.1 • Eau potable

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

4.2 • Assainissement

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

4.3 • Eaux pluviales

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

4.4 • Électricité

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

4.5 • Autres réseaux

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

6.1 • Implantation des constructions

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques.

Article 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

7.1 • Implantation des constructions

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques.

2. Zones As

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article 10 : La hauteur maximale des constructions

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas être supérieure à 9 m.

Article 11 : L'aspect extérieur des constructions

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

Article 12 : Stationnement

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

Article 13 : Espaces libres et plantations

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article 15 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16 : Réseaux de communication électronique

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

V -

Dispositions applicables aux zones Naturelles et Forestieres

Article R*123-8 du code de l'urbanisme

Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;**
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;**
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.**

1. Zones N

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE N: (NON OPPOSABLE)

Espace de protection des milieux naturels, où sont présentes des habitations et des exploitations agricoles et forestières.

Article 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

1.1 Sont interdits en zone N :

- Les constructions principales à usage d'habitation.
- Les constructions, installations et équipements à usage industriel, artisanal et commercial.
- Les constructions, installations et équipements à usage de bureaux et de services.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise dans l'article 2.
- Les constructions, installations et équipements liés et nécessaires à l'implantation d'activités relevant du régime de l'autorisation ou de la déclaration au titre des installations classées pour la protection de l'environnement ne relevant pas de l'activité agricole et forestière ou de la production d'énergies renouvelables.

Article 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

2.1 • Sont autorisées, sous réserve de conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations et équipements à usage agricole et forestier qui ne dénaturent pas le site d'implantation et les paysages environnants.
- Les annexes et extensions des constructions, à condition que leur superficie plancher totale soit inférieure ou égale à 50% de la superficie plancher du bâtiment initial.
- Les réhabilitations et changements de destination des bâtiments à usage agricole, s'ils ne compromettent pas la pérennité d'une exploitation agricole.
- Les équipements d'intérêt général et collectif si et seulement s'ils ne portent pas atteinte à la pérennité des exploitations agricoles et sylvicoles et à la richesse des milieux naturels environnants.

Article 3 : Accès et voirie

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

1. Zones N

Article 4 : Desserte par les réseaux

4.1 • Eau potable

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

4.2 • Assainissement

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

4.3 • Eaux pluviales

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

4.4 • Électricité

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

4.5 • Autres réseaux

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

6.1 • Implantation des constructions à usage agricole et forestier

- Pour les bâtiments à usage agricole et forestier, les constructions doivent s'implanter en recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

6.2 • Implantation des constructions à usage d'habitation

- Pour les constructions à usage d'habitation (annexes et extensions), elles doivent s'implanter en recul de 3 m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

- Lorsque l'implantation des constructions existantes n'est pas conforme au paragraphe ci-dessus et qu'une extension pourrait être faite, celle-ci pourra être implantée à la même distance des voies et emprises publiques que l'existant.

6.3 • Des implantations peuvent être différentes du 6.1 :

- Les constructions, installations ou équipements publics ou d'intérêt général.
- Pour les adaptations mineures (L123-1-9 Code de l'urbanisme).

1. Zones N

Article 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

7.1 • Implantation des constructions à usage agricole et forestier

- Les bâtiments à usage agricole et forestier doivent respecter un recul minimum, entre la construction et les limites séparatives latérales, au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 5 mètres.

7.2 • Implantation des constructions à usage d'habitation

- Les constructions à usage d'habitation (annexes et extensions) doivent respecter un recul minimum, entre la construction et les limites séparatives latérales, au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

- Lorsque l'implantation des constructions existantes n'est pas conforme au paragraphe ci-dessus et qu'une extension pourrait être faite, celle-ci pourra être implantée à la même distance de la limite séparative latérale que l'existant.

7.3 • Des implantations différentes peuvent être autorisées pour :

- Les constructions, installations ou équipements publics ou d'intérêt général.
- Les adaptations mineures (L123-1-9 Code de l'urbanisme).

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pour les annexes des constructions à usage d'habitation, la distance séparant le bâtiment principal ne peut être supérieure à 25 m.

Article 9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article 10 : La hauteur maximale des constructions

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

10.1 • Les constructions principales à usage agricole et forestier

- Non réglementé.

10.2 • Annexes et extensions à usage d'habitation

- La hauteur maximale des extensions ne pourra pas dépasser 9 mètres et ne jamais être supérieure à la hauteur du bâtiment principal.
- La hauteur des annexes ne doit pas dépasser 6 mètres et ne jamais être supérieure à la hauteur du bâtiment principal.
- Lorsque la hauteur des constructions existantes n'est pas conforme aux paragraphes ci-dessus et qu'une extension mineure pourrait être faite, celle-ci pourra atteindre sans jamais dépasser, la hauteur de l'existant.

10.3 • Des hauteurs différentes peuvent être autorisées pour :

- Les constructions, installations, équipements publics ou d'intérêt général.
- Les adaptations mineures (L123-1-9 Code de l'urbanisme).

Article 11 : L'aspect extérieur des constructions

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

11.1 • Règles spécifiques aux constructions à usage d'habitation

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

11.1.1 • Murs façades et murs pignons

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

11.1.2 • Toitures

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

- Les toitures terrasses et/ou végétalisées sont autorisées pour les annexes et extensions.

11.1.3 • Menuiseries et ferronneries extérieures - Vérandas

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

1. Zones N

11.1.4 • Traitements des abords

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

Les clôtures seront constituées de la façon suivante :

- En bordure de domaine public, elles seront constituées soit :
 - d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 90 cm dont l'aspect doit être identique aux constructions existantes avoisinantes. Un dispositif à claire-voie (80 cm de hauteur maximum) pourra compléter le mur bahut .La hauteur totale de la clôture ne doit jamais excéder 1,70m.
 - d'un grillage sombre accompagné d'une haie composée de végétaux mixtes.
- Sur les limites séparatives, un grillage accompagné d'une haie d'essences locales pourra être réalisé. La hauteur totale de la clôture ne doit jamais excéder 2 m.

D'autres dispositions peuvent être admises sur la forme, la nature, l'aspect et la hauteur des clôtures :

- Dans le cas de continuité avec un mur de qualité existant (moellons / pierres de taille en pierres sèches ou rejointoyées) afin de préserver un aspect similaire.
- Dans le cas d'une réfection d'un mur de qualité.

11.2 • Règles spécifiques aux bâtiments agricoles et forestiers

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

Dans un souci d'intégration avec les paysages environnants, tout bâtiment agricole et forestier devra présenter une simplicité de volume et une unité de ton.

Article 12 : Stationnement

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

Article 13 : Espaces libres et plantations

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article 15 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16 : Réseaux de communication électronique

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

2. Zones Np

CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE Np: (NON OPPOSABLE)

Espace de protection des milieux naturels faisant l'objet d'un classement NATURA 2000 ou d'un périmètre de protection de captage d'eau potable. Aucune habitation n'est présente dans la zone.

Article 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

1.1 Sont interdits en zone Np :

- Les constructions, installations et équipements à usage d'habitation.
- Les constructions, installations et équipements à usage agricole, forestier, industriel, artisanal et commercial.
- Les constructions, installations et équipements à usage de bureaux et de services.
- Les constructions, installations et équipements à usage d'hébergement hôtelier.
- Les équipements d'intérêt général et collectif.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise dans l'article 2.
- Les constructions, installations et équipements liées et nécessaires à l'implantation d'activités relevant du régime de l'autorisation ou de la déclaration au titre des installations classées pour la protection de l'environnement.

Article 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

2.1 • Sont autorisées, sous réserve de conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations et équipements à la condition qu'ils soient liés et nécessaires à la production de ressources en eau potable.
- Les constructions, installations et équipements liés et nécessaires à l'implantation d'activités relevant du régime de l'autorisation ou de la déclaration au titre des installations classées pour la protection de l'environnement s'ils sont liés à la production d'énergies renouvelables sous condition qu'ils respectent la réglementation de la DUP liée aux captages d'eau.

Article 3 : Accès et voirie

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

2. Zones Np

Article 4 : Desserte par les réseaux

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

4.3 • Électricité

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

4.4 • Défense incendie

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

4.5 • Autres réseaux

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

6.1 • Implantation des constructions

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques.

Article 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

7.1 • Implantation des constructions

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques.

2. Zones Np

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article 9 : Emprise au sol

Non réglementé

Article 10 : La hauteur maximale des constructions

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas être supérieure à 9 m.

Article 11 : L'aspect extérieur des constructions

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

Article 12 : Stationnement

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

Article 13 : Espaces libres et plantations

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Article 15 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16 : Réseaux de communication électronique

Rappel: les règles générales et règles communes à toutes les zones s'appliquent.



VI -

Annexes

Annexes

ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Le Code de l'Urbanisme détermine la liste des destinations qui peuvent faire l'objet de règles différentes au travers des différents articles du règlement du PLU :

1. Artisanat
2. Bureau et service
3. Commerce
4. Entrepôt
5. Exploitation agricole ou forestière
6. Habitat
7. Hébergement hôtelier
8. Industrie
9. Service public ou d'intérêt collectif.

La liste des destinations ci-dessous est indicative et non exhaustive.

Destinations (art. R123-9 du code de l'urb.)
Liste non exhaustive des activités concernées

Artisanat

L'artisanat regroupe l'ensemble des activités de fabrication, pouvant comporter une activité complémentaire de vente au détail, exercées par des travailleurs manuels. Les activités suivantes constituent des activités artisanales :

- coiffure, soins esthétiques et soins corporels ;
- cordonnerie ;
- photographie ;
- reprographie, imprimerie, photocopie ;

- menuiserie ;
- optique ;
- serrurerie ;
- pressing, retouches, repassage ;
- toilettage ;
- toute activité artisanale ouverte au public avec vente au détail en magasin : bâtiment, artisanat d'art, confection, réparation, etc.

Bureau et service

Les bureaux correspondent à des locaux où sont exercées des activités de services de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, services aux entreprises... C'est principalement la notion d'accessibilité à la clientèle qui distingue les bureaux des commerces. Appartiennent à la destination « bureaux » :

- bureaux et activités tertiaires ;
- médical et paramédical : laboratoire d'analyse, professions libérales médicales ;
- sièges sociaux ;
- autres professions libérales: architecte, avocat, notaire, expert-comptable, écrivain public, éditeur, etc. ;
- bureaux d'études : informatique, etc. ;
- agences : agences immobilières, banques, assurance, travail temporaire, bureau de vente, agences de voyage, auto-école, etc ;
- prestations de services aux entreprises : nettoyage ;
- établissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage automobile, vidéothèque, salle de jeux, etc.) ;

- locaux associatifs, activités sportives et culturelles, cinémas.

Commerce

La destination « commerces » regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de service. La présentation directe au public constitue une activité prédominante.

Commerce alimentaire :

- alimentation générale ;
- boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ;
- boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie ;
- caviste ;
- cafés et restaurants ;
- produits diététiques ;
- primeurs.

Commerce non alimentaire :

- équipements de la personne : chaussures, lingerie, sports, prêt-à-porter ;
- équipement de la maison : brocante, gros et petit électroménager, gros et petit mobilier (literie, mobilier de bureau), quincaillerie, tissus, vaisselle et liste de mariage ;
- automobiles-motos-cycles: concessions, agents, vente de véhicule, station essence, etc. ;
- loisirs: sports hors vêtements, musique, jouets, jeux, librairie, bouquinerie, papeterie ;
- divers : pharmacie, tabac, presse, cadeaux divers, fleuristes, graines, plantes, horlogerie, bijouterie, mercerie, maroquinerie, parfumerie, galerie d'art, animalerie.

Entrepôt

Un entrepôt est un bâtiment logistique destiné au stockage des biens en vue de leur expédition ou de leur utilisation ultérieure.

Sont considérés comme entrepôts les bâtiments ou constructions dont le stockage constitue la fonction principale.

Lorsqu'ils sont liés à une autre fonction (artisanat, commerce, industrie...) et à condition de représenter moins des deux tiers de la superficie des locaux dévolus à cette autre fonction, ils en constituent un local accessoire et ne sont donc pas considérés comme entrepôts.

Exploitation agricole ou forestière

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

L'exploitation forestière est un processus de production s'appliquant à un ensemble d'arbres en vue de leur valorisation économique.

Habitat

Tout local assimilable à un logement, à savoir un lieu de résidence pour l'exercice de la vie quotidienne.

Annexes

Cette destination comprend également les logements spécifiques.

Hébergement hôtelier

L'hébergement hôtelier se distingue de l'habitation par le caractère temporaire de l'hébergement et par l'existence de services tels que restaurant, blanchisserie, accueil...

Il inclut, notamment, les hôtels, les motels, les pensions de famille, les résidences hôtelières, les résidences de tourisme, les chambres d'hôtes.

Industrie

L'industrie regroupe l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail ou de capital.

Services publics ou d'intérêt collectif

Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement et des services annexes, culturel, sportif, de la défense et de la sécurité, qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organismes privés chargés de satisfaire un intérêt collectif.

Les aires d'accueil des gens du voyage (terrains et locaux collectifs), les jardins familiaux, les chaufferies collectives, les halls d'exposition à vocation événementielle, les

établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), les installations techniques liées à l'activité des opérateurs de téléphonie mobile constituent notamment des services publics ou d'intérêt collectif au sens de la présente définition.

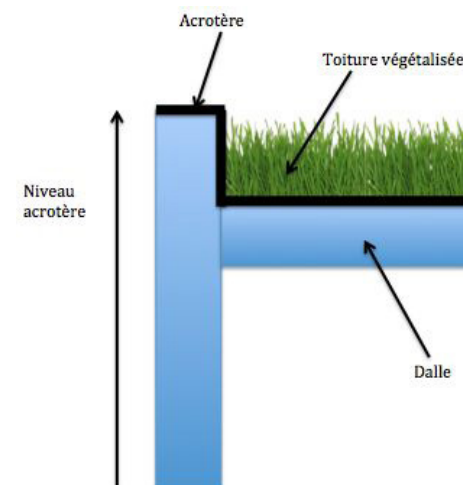
ARTICLE 2 : DÉFINITIONS ET PRÉCISIONS SUR L'APPLICATION DES RÈGLES

Accès

L'accès correspond à l'espace donnant sur la voirie desservant le terrain, par lequel les véhicules et les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

Acrotère (cf. également Hauteur)

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture. L'acrotère est souvent constitué d'un muret situé en bordure des toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.



Adaptation mineure

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L123-1-9 du Code de l'Urbanisme).

Affouillement du sol

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100m² et si sa profondeur excède 2m, à moins qu'elle ne soit nécessaire à l'exécution du projet soumis à permis de construire.

Aire de propreté

Site accueillant les conteneurs à déchets.

Alignement

Il correspond à la limite entre le domaine privé et le domaine public. Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, c'est « l'alignement actuel ». Lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie, c'est « l'alignement futur », qui résulte soit d'un emplacement réservé (figure sur les documents graphiques du PLU), soit d'un plan d'alignement (qui figure en annexe du PLU).

Dans le cas de terrains compris entre 2 voies ou plus ou situés à l'angle de 2 voies, les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises pu-

Annexes

bliques (article 6) s'appliquent par rapport à la voie de référence, définie soit en fonction du contexte environnant (implantations dominantes le long de l'une ou l'autre voie). L'autre ou les autres limites doivent être considérées comme des limites séparatives latérales dans le cadre de l'application de l'article 7.

Amélioration des constructions existantes

Sont considérés comme travaux d'amélioration d'une construction, la transformation, la confortation, ou l'aménagement d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.

Annexe

Sont considérées comme des annexes, les constructions d'une surface de plancher inférieure à 25m² et d'une hauteur maximale de 4m, accolées (mais sans connection avec le bâtiment principal) ou implantées indépendamment de la construction principale et qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- ne pas être affectée à l'usage d'habitation ;
- être affectée à usage de garage, d'abri de jardin, d'abri vélos, de bûcher, de local d'ordures ménagères, local technique... ;

Arbre tige et de haute tige

Arbre caractérisé par un tronc ayant subi un élagage artificiel sur au moins 1,50m. On parle de haute tige quand le tronc est élagué sur minimum 2,50m.

Bande de roulement (pour la voirie)

La bande de roulement se mesure entre dispositifs de sécurité. Elle comprend donc la chaussée (partie revêtue destinée à la circulation), les éventuels terre-pleins centraux et bandes dérasées (ou accotements stabilisés).

Camping

Terrain conçu et aménagé pour accueillir une activité de logement en plein air (tentes, caravanes...). Cette pratique est réglementée aux articles R111-41 à R111-43 du code de l'urbanisme.

Caravane (R111-37 du code de l'urbanisme)

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

Changement de destination

Il y a changement de destination lorsqu'il y a passage de l'une à l'autre des neuf destinations différentes identifiées (art R123-9 du Code de l'Urbanisme).

Clôture

Une clôture est une enceinte (mur, haie, grillage...) qui clôt un terrain ou une partie d'un terrain. Les règles qui s'imposent aux clôtures concernent les clôtures situées en limite de propriété (domaine privé ou public). Pour les clôtures constituées de murs-bahut et d'un grillage, le règlement donne la hauteur maximale autorisée pour le mur de clôture, qui sera donc différente totale de celle de la clôture.

Coefficient d'Espaces Verts

Le coefficient d'espaces verts est un pourcentage. Il permet de déterminer la surface occupée par les espaces verts sur la parcelle par rapport à l'emprise au sol des constructions et à la surface restante libre. Il peut être associé à un coefficient d'espaces verts de pleine terre déterminant la surface de pleine terre sur la parcelle.

Ex : Sur un terrain de 1 000m², construit sur 600 m². Au moins 40 % de la surface du terrain non bâtie doit être traitée en espaces verts (160 m²), dont 10% de la surface du terrain non bâtie (40 m²) doit être en pleine terre et incluse dans la partie espaces verts.
60% d'emprise au sol
10% : espace de pleine terre (100m²)
30% : autre espace vert (300m²)

Pour le calcul du coefficient d'espaces verts, un coefficient de pondération est affecté aux différents types d'espaces verts pour tenir

compte de leur qualité :
Espaces verts de pleine terre

Indice : 1

Espaces verts sur dalle : plus de 80cm de terre végétale

Indice : 0,50

Espaces verts sur dalle : entre 15cm et 80cm de terre végétale (Toiture végétalisée semi-intensive ou intensive par exemple)

Indice : 0,25

Espaces verts sur dalle: moins de 15cm de terre végétale (Toiture végétalisée extensive par exemple)

Indice : 0,15

Combles

Super-structure d'un bâtiment qui comprend sa charpente et sa couverture. Par extension, volume compris entre le plancher haut et la toiture à double pente au moins d'un bâtiment; étage supérieur d'un bâtiment, correspond à ce volume coupé par un pan de toiture.

Construction légère

Construction ne comportant pas de fondation ou des fondations sommaires, dont les parois et toitures sont constituées d'éléments préfabriqués de matériaux minces démontables ou récupérables. (Ne se substitue pas à la notion d'habitation légère de loisir dite HLL)

Annexes

Construction principale (ou bâtiment principal)

Par opposition aux annexes, il s'agit de la construction ou du bâtiment qui présente le volume principal et abrite la destination majoritaire (habitat, commerce, bureau, industrie...).

Les constructions visées par le présent règlement sont celles définies par l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme. En particulier, deux bâtiments, pour faire partie de la même construction doivent être reliés par des éléments construits créant de la surface de plancher.

Contigu

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

Domaine privé

L'article L.2211-1 alinéa 2 du CGPPP (Code Général de la Propriété des Personnes Publiques) range directement dans le domaine privé les chemins ruraux, les bois et forêts, les immeubles à usage de bureaux ainsi que les réserves foncières des personnes publiques.

Domaine public

Ensemble des biens mobiliers et immobiliers

appartenant à l'Etat ou à des collectivités territoriales mis à disposition du public ou affectés à un service public. Le domaine public est soumis au régime du droit administratif et relève des juridictions administratives. Le domaine public peut aussi bien être constitué d'immeubles que d'éléments naturels (domaine public forestier).

Selon l'art. L.52 du Code du domaine de l'Etat, les biens du domaine public sont inaliénables et imprescriptibles.

Égout de toit

Limite ou ligne basse d'un pan de couverture (aussi appelé gouttière). Élément permettant l'écoulement des eaux pluviales.

Éléments techniques

Ouvrages de toitures tel que les cheminées, les conduits de fumées, les cages d'ascenseurs, les groupes réfrigérants, les climatiseurs, etc. . . .

Emprise au sol

Elle correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Emprise publique

Pour l'application de l'article 6, les emprises publiques auxquelles s'appliquent les règles d'implantation des constructions corres-

pondent aux espaces publics permettant la circulation mais qui ne peuvent être considérés comme des voies en tant que telles : place, placette, jardin ou parc public, square, voie ferrée, cours d'eau, chemins, sentiers, parkings...

Pour les emprises publiques non destinées à la circulation, correspondant à des terrains appartenant à des personnes publiques et accueillant des bâtiments à usage du public (écoles, hôpitaux, mairie ou mairie annexe, bibliothèque...), les règles d'implantation des constructions en limite de ces emprises sont celles définies à l'article 7.

Équipements publics ou d'intérêts collectifs

Construction, d'aménagement ou d'installation assurant un service d'intérêt général (public ou privé) destiné à répondre à un besoin réel collectif de la population. On distingue deux types d'équipement collectif :

- **les équipements d'infrastructures** : réseaux (poste de relevage, ligne haut et très haut débit ...), voiries et stationnements, équipement de production d'énergie (transformateur EDF...),
- **les équipements de superstructures** : bâtiments à usage collectif, administratifs, scolaires, sanitaires, culturels, sportifs, ...).

Espaces libres

Surface de terrain non occupée par les

constructions comprenant, le cas échéant, des parties de constructions d'une hauteur au plus égale à 60 cm au dessus du sol existant avant travaux.

Espace vert

Les espaces verts sont définis par des terrains constitués de terre végétale ou substrat. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées.

Exhaussement du sol

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100m² et si sa hauteur excède 2m, à moins qu'il ne soit nécessaire à l'exécution d'un permis de construire.

Extension

Est considérée comme extension toute construction accolée, connectée et réalisée en continuité de la construction principale existante sur le terrain.

Façade – pignon

La façade principale d'une construction est celle où se situe l'entrée principale du bâtiment et ayant le linéaire le plus long. Les façades secondaires sont les façades parallèles à la façade principale. Les façades perpendiculaires à la façade principale sont appelées pignons, ils sont plus étroits et comprennent généralement moins d'ouverture.

Annexes

Habitation

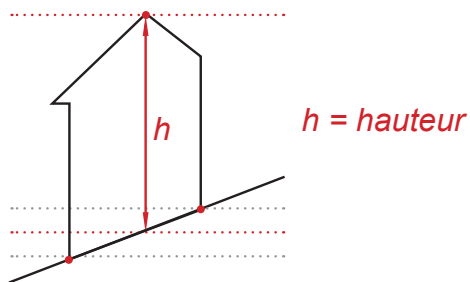
Toutes les catégories de logements y compris les logements de fonction.

Habitations légères de loisirs

Sont considérées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

Hauteur maximale des constructions

Il s'agit de la différence d'altitude maximale admise en tout point de la construction et de sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet. Les éléments architecturaux, les lucarnes et les éléments techniques ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur.



La hauteur maximale est réglementée entre les hauteurs médianes du sol naturel, et le point le plus haut de la construction, hors superstructures (cheminées, lucarnes, éléments annexes...).

Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

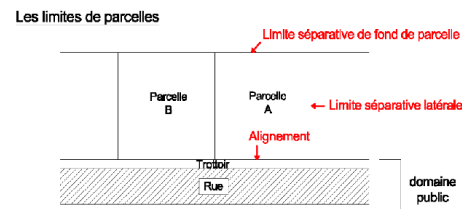
Ce sont des équipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'inconfort, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 juillet 1976.

Limite séparative

Les limites séparatives désignent l'ensemble des limites d'une unité foncière. Il existe trois types de limites séparatives :

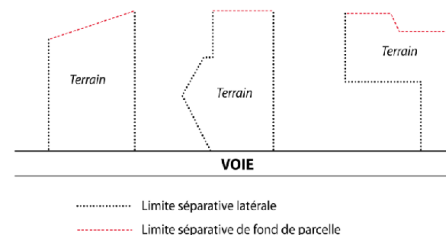
- les limites latérales qui séparent deux unités foncières et qui joignent les emprises publiques et les voies publiques ou privées ;
- les limites de fond de parcelle qui séparent plusieurs unités foncières qui ne joignent pas l'alignement ;
- les limites jointives de l'alignement.

En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la voie constituent les limites séparatives latérales, la limite opposée à la voie constitue la limite de fond de parcelle.



Dans l'acceptation courante, il faut assimiler toute forme parcellaire complexe à cette configuration en considérant comme limite séparative latérale tout côté de terrain aboutissant à la voie principale, y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.

Article 7 : Définition



Mutualisation (stationnement)

La mutualisation des places de stationnement consiste à limiter l'offre associée à un projet en fonction des possibilités d'accueil complémentaire de parcs de stationnement proches et/ou en fonction des complémen-

tarités possibles sur des plages horaires ou journalières différentes.

Opération d'aménagement d'ensemble

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

Pleine terre

Un espace non construit ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 3m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- il peut recevoir des plantations.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

Recul (par rapport à l'alignement)

Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies (publiques ou privées). Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique, de voie ou d'emplacement réservé.

Annexes

Retrait (par rapport aux limites séparatives)

Le retrait est la distance séparant la construction d'une limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.

Revêtements réversibles

Réversible : aménagement qui peut être enlevé rapidement pour retrouver son sol d'origine.

Les revêtements utilisés pour la réalisation de la voirie privée dans les zones délimitées doivent limiter

l'imperméabilisation des sols. Ces revêtements doivent être facilement réversibles.

Leurs surfaces doivent être poreuses permettant l'absorption d'eau.

Ces revêtement de sol doivent être perméables et permettre de réduire ou de supprimer les dispositifs de collecte d'eaux pluviales.

Les matériaux utilisés peuvent être :

- du gravier stabilisé
- des dalles drainantes
- des pavés de sol en béton drainant (etc...)

Saillie

On appelle saillie toute partie ou élément de construction ponctuelle qui dépasse le plan d'une façade d'une construction et non constitutive de surface de plancher (SDP). Les balcons, corniches, moulures, etc. constituent des saillies.

Sol naturel

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

Surface de plancher (SDP)

La surface de plancher est une unité de calcul des surfaces de constructions (créée par l'ordonnance du 16 novembre 2011 et le décret du 29 décembre 2011), qui sert, depuis le 1er mars 2012, à la délivrance de la déclaration préalable et aux autorisations d'urbanisme.

Cette notion se substitue aux anciennes surfaces hors œuvre brute (SHOB) et surface hors œuvre nette (SHON), et est destinée à simplifier le calcul des surfaces prises en compte dans les permis de construire et autres autorisations d'urbanisme, tout en générant des possibilités de construire supérieures (de l'ordre de 10 %).

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

- 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 naturel

Le terrain naturel correspond au niveau du sol naturel dans son état antérieur aux remaniements et aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Terrain ou unité foncière

Un terrain (ou unité foncière) est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires.

Toiture terrasse

Il s'agit d'une toiture plate qui constitue une couverture du bâtiment et qui peut être utilisée comme espace à vivre, convivial ou de loisir. Une toiture-terrasse peut être traitée en jardin ou elle peut être constituée de partie à l'air libre et d'éléments construits.

Traitement paysager

Le traitement paysager est un aménagement qui doit permettre d'assurer l'intégration d'une construction ou d'une installation dans l'environnement naturel ou urbain existant. Il s'agit donc de respecter le paysage environnant, de préférence en conservant les végétaux existants. Lorsque la préservation des végétaux existants n'est pas possible, notamment pour des raisons techniques, des plantations nouvelles doivent être installées. D'essences locales, elles doivent de préférence être diversifiées.

Annexes

Traitement végétalisé

Pour des toitures végétalisées, trois types de plantation sont possibles :

- Végétalisation extensive : végétalisation adaptée aux maisons individuelles qui s'apparente à un tapis végétal permanent ;
- Végétalisation semi-intensive : végétalisation adaptée aux bâtiments collectifs qui permet d'accueillir une végétation élaborée et décorative ;
- Végétalisation intensive : végétalisation adaptée aux bâtiments collectifs qui permet d'accueillir de véritable petit jardin.

Véranda

Une véranda désigne une pièce à vivre généralement située dans le prolongement de l'habitation principale. Elle est constituée d'un toit transparent ou translucide et de parois essentiellement vitrées.

Voie

Ce terme englobe toute voie, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut (public ou privé), ouverte à la circulation et à tous modes de déplacement (automobile, modes «doux», transports collectifs...), permettant la desserte de l'espace naturel ou urbain.

Toutefois, les cheminements piétons et cyclistes (caractérisés le plus souvent par une largeur de faible importance, un aménagement dédié à leur seul usage, un tracé et des emprises différenciées des espaces regroupant une circulation générale), ainsi que les

servitudes de passage mais aussi les cours d'eau et les voies ferrées ne sont pas considérés comme des voies.

Voirie

La voirie permet la desserte du terrain sur lequel est projetée une opération ou une construction. Elle est constituée par la chaussée (qui permet la circulation des véhicules) et ses accessoires (trottoirs, fossés, accotements...).

La voirie communale comprend les voies communales (qui font partie du domaine public) et les chemins ou sentiers ruraux qui font partie du domaine privé de la collectivité, mais font l'objet d'un usage public.