



# COMMUNE DE BLAINVILLE-SUR-L'EAU

## Règlement



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 13/10/2020 approuvant la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme.

# SOMMAIRE

|  |           |
|--|-----------|
| <b>I – DISPOSITIONS GENERALES.....</b>                                       | <b>2</b>  |
| <b>II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>                 | <b>7</b>  |
| Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone UA.....                        | 8         |
| Chapitre 2 Dispositions applicables à la zone UB.....                        | 15        |
| Chapitre 3 Dispositions applicables à la zone UC.....                        | 23        |
| Chapitre 4 Dispositions applicables à la zone UL.....                        | 30        |
| Chapitre 5 Dispositions applicables à la zone UX.....                        | 35        |
| <b>III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER.....</b>             | <b>42</b> |
| Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone 1 AU.....                      | 43        |
| Chapitre 2 Dispositions applicables à la zone 2 AU.....                      | 50        |
| <b>IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....</b>                | <b>53</b> |
| Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone A.....                         | 54        |
| <b>V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....</b> | <b>58</b> |
| Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone N.....                         | 59        |
| Annexes .....  | 66        |

# I

## DISPOSITIONS GENERALES

## **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Blainville-sur-l'Eau délimité sur le plan n°4.1 à l'échelle de 1/8000 par tirés entrecoupés de croix et sur les plans n°4.2 « Haut des Places » et 4.3 « Blainville centre » au 1/2000<sup>ème</sup>.

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

S'ajoutent aux règles propres du P.L.U. les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation du sol créées en application de législations particulières et qui sont reportées sur le document graphique "servitudes" et récapitulées dans les annexes du P.L.U.

## **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est entièrement divisé en zones

Urbaines « zones U », en zones A Urbaniser « zones AU », en zones agricoles « zones A » et en zones naturelles et forestières « zones N ».

### **1 - LES ZONES URBAINES « zones U »**

« 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. »

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II du présent règlement sont :

- Zone UA : centre ancien.
- Zone UB : extension proche du centre ancien.
- Zone UC: zone d'extension plus récente.

Cette zone comprend un secteur UCa et un secteur UCj.

- Zone UL : zone de loisirs
- Zone UX : zone d'activités

Cette zone comprend un secteur UXe lié à la présence des périmètres de protection de captage.

### **2 - LES ZONES A URBANISER « 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 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 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. »

- zone 1AU : zone à urbaniser à court terme.

- zone 2AU : zone à urbaniser à moyen ou long terme.

### **3 - LES ZONES AGRICOLES : « 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.

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

Cette zone comprend un secteur Ae lié à la présence des périmètres de protection de captage.

### **4 - LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES : « zones N »**

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

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. »

Elle comprend plusieurs secteurs :

- Na, Nb, Nc, Nh liés à la prise en compte du risque d'inondation sur le territoire de Blainville et du PPRi en vigueur ;
- Nag autour de bâtiments agricoles,
- Nj lié à l'existence de jardins sur le territoire de Blainville,
- Ne lié à la présence des périmètres de protection de captage,
- Ns lié à l'existence d'espaces naturels sensibles,
- Nes lié à l'existence d'espaces naturels sensibles et à la présence des périmètres de protection de captage.

## **ARTICLE 4 - PRINCIPE D'APPLICATION DU PRESENT REGLEMENT ET PLUS PARTICULIEREMENT DE L'ARTICULATION ENTRE LES ARTICLES 1 ET 2 DES DIFFERENTES ZONES**

### **ARTICULATION ENTRE LES ARTICLES 1 ET 2 DES DIFFÉRENTES ZONES**

L'article 1 liste les occupations et utilisations du sol interdites sauf pour les cas visés à l'article 2.

Par conséquent les occupations et utilisations non visées à cet article sont implicitement autorisées.

L'article 2 liste les conditions particulières qui s'appliquent aux occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1.

Le non respect des conditions visées dans cet article équivaut à une interdiction.

Les articles du règlement s'appliquent à chaque lot d'une opération d'aménagement d'ensemble (art.R123-10-1 du code de l'urbanisme).

## **ARTICLE 5 - LE PRESENT REGLEMENT A ETE ELABORE A PARTIR DE LA LISTE DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES**

### **1. LES CONSTRUCTIONS DESTINEES :**

- À l'habitation et leurs dépendances,
- À l'hébergement hôtelier,
- Aux bureaux,
- Aux commerces,
- À l'artisanat,
- À l'industrie,
- À la fonction d'entrepôt,
- À l'exploitation agricole ou forestière.

### **2. LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF.**

### **3. LES INSTALLATIONS CLASSEES :**

- Soumises à déclaration,
- Soumises à autorisation,
- Soumises à enregistrement.

### **4. L'IMPLANTATION OU LE STATIONNEMENT DE CARAVANES, DE RESIDENCES MOBILES ET D'HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS**

### **5. LES TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS SUIVANTS :**

- Les parcs d'attractions,
- Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- Les dépôts de véhicules (neufs ou usages) susceptibles de contenir au moins dix unités,
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,

- Les affouillements et exhaussements du sol,
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- Les aires de stationnement ouvertes au public.

6. LES EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURES AINSI QUE LES CONSTRUCTIONS  
LIEES  
A LA REALISATION ET A L'EXPLOITATION DE CES EQUIPEMENTS.

## **II**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

# CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES UA

## SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

1. Les constructions destinées :

- À l'industrie,
- À la fonction d'entrepôt,
- À l'exploitation agricole ou forestière.

2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises au régime d'autorisation.

3. L'implantation ou le stationnement de caravanes, de résidences mobiles et habitations légères de loisirs.

4. Les travaux, installations et aménagements suivants :

- Les parcs d'attraction,
- Les dépôts de véhicules (neuf ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.

### ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils soient liés aux constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone.

- Les changements de destination des constructions sur lesquelles sont répertoriés des éléments architecturaux ou de patrimoine identifiés par le PLU au titre de l'article L.123-1-5 7° et les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect des façades seront étudiées au cas par cas.

- Les éléments des maisons (encadrement de porte,...), répertoriés sur le plan par le symbole \*, ne doivent pas être démolis, ni modifiés.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **I - Voirie**

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

#### **II- Accès**

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique ou privée d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Le long des routes départementales, tout accès des riverains sur ces routes est subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la circulation.

#### **III- Protection des sentiers et chemins :**

Une mesure de protection des sentiers et chemins publics et privés (repérés au plan par le symbole ■■■■■■ ) est mise en œuvre. Ces voies et chemins piétonniers sont à conserver. Leur tracé peut toutefois être modifié si les fonctions de desserte qu'ils remplissent sont préservées.

### **ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **I - Eau potable**

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

#### **II - Assainissement**

Eaux usées :

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui engendre des eaux usées.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales à la parcelle est à privilégier. La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (et notamment l'infiltration) est privilégiée. La récupération est autorisée pour des usages domestiques si le réseau « eaux pluviales » est séparé du réseau d'eau potable.

À défaut, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des

eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation en vigueur.

### **III- Réseaux divers**

Pour toute opération d'aménagement, tous les nouveaux réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être enfouis.

## **ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

## **ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

1. Au moins un point de toute construction nouvelle doit être (pour tous niveaux) à l'alignement des voies automobiles.

2. Cette règle ne s'applique pas dans le cas de transformation ou extension limitée de faible ampleur de constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU implantées à des distances inférieures ou supérieures par rapport à l'alignement indiqué en 1. L'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

3. Il sera autorisé d'édifier d'autres constructions dans la partie arrière du terrain lorsqu'une façade sur rue est occupée suivant les dispositions mentionnées ci-dessus et à condition que ces constructions ne présentent pas une hauteur supérieure à la construction édifiée en façade.

4. Pour les constructions existante, l'isolation par l'extérieur est autorisée même si cela engendre une dérogation aux alinéas précédents. En cas de surplomb du domaine public, l'autorisation de travaux sera conditionnée par l'obtention d'une autorisation d'occupation du domaine public délivrée par le gestionnaire de voirie. De plus, cela ne devra engendrer aucune gêne de circulation ou conflit avec l'occupation des sols existante (notamment mobilier urbain).

5. En cas de projet de lotissement, de ZAC ou de permis valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

6. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

## **ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**1. Dans une bande de 10 mètres comptée** à partir de l'alignement :

1.1. La façade sur rue sera implantée de limite à limite séparative sur une même propriété qui touche une voie.

1.2. Toutefois, si la largeur de façade est supérieure à 12 m, la façade sur rue sera implantée obligatoirement sur une limite séparative, en préférant celle où se présente une construction avec un pignon en attente. Sur la largeur de façade libre de construction sera édifiée à l'alignement une clôture opaque d'une hauteur de 2 m minimum.

**2. Au delà de la bande de 10 mètres**, l'implantation en recul par rapport aux limites séparatives est autorisée. En cas de recul, l'implantation doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.

3. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

4. Pour les constructions existante, l'isolation par l'extérieur est autorisée même si cela engendre une dérogation aux alinéas précédents.

5. Les piscines et *les abris de jardin* doivent s'implanter à l'arrière des constructions principales, en limite ou en recul des limites séparatives.

6. En cas de projet de lotissement, de ZAC ou de permis valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

7. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière.

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

Pas de prescription.

## **ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL**

Les *abris de jardin* ne pourront avoir une emprise au sol supérieure à 15 m<sup>2</sup>.

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

### 10.1. Hauteurs relatives

#### 10.11 - Face à l'alignement d'une voie automobile

Face à l'alignement d'une voie automobile publique ou privée commune, la hauteur relative de tout point de la construction ne doit excéder une fois sa distance par rapport à l'alignement opposé soit  $H < L$  ou  $H = L$ .

#### 10.1.2. - Par rapport aux limites séparatives

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'autre limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L = H/2$ ) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $H < 2L$  ou  $H = 2L$ ). Cette règle ne s'applique pas aux abris de jardin et piscines.

### 10.2. Hauteur absolue

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas dépasser 9 mètres à la faîtière et 3 niveaux en façade sur rue toute superstructure comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques, etc...

Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit de l'implantation de la façade sur rue.

La hauteur des *abris de jardin* est limitée à 3 mètres à la faîtière.

10.3. Les extensions et transformations mesurées des bâtiments existants dont la hauteur ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.

10.4. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ni aux édifices d'intérêt général monumentaux tels que les églises, clochers, réservoirs.

## **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

### 11.1. Toitures Volumes

11.1.1. Il est conseillé une couverture de forme très simple, bien adaptée au parti architectural et sans introduction d'éléments empruntés à une architecture d'une époque ancienne, tels que chaume.

11.1.2. Le faitage principal est placé parallèlement à la rue. Un faitage autre que parallèle à la voie pourra être autorisé pour les bâtiments sur cour.

11.1.3. La toiture est en principe à deux pans, ce dispositif peut être adapté dans le cas de maison peu profonde pour permettre la continuité des toitures (en conservant le seul pan côté rue ou ce pan entier plus une partie de l'autre).

Les couvertures terrasses et toitures à une pente pourront toutefois être autorisées pour les adjonctions réduites à des bâtiments existants ou pour de petits bâtiments sur cour ou en arrière de parcelle. Elles pourront également être autorisées pour les constructions en cœur d'îlots.

Des toitures de forme et d'aspect différents pourront également être admises en cas de recours à des techniques de production d'énergies renouvelables ou de retenue des eaux pluviales. Des prescriptions pourront toutefois être imposées par les décisions d'occupation et d'utilisation du sol pour assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et le milieu environnant.

11.1.4. Les angles de rues et les extrémités de bande pourront être traités d'une façon particulière.

11.1.5. Tous les aménagements de combles sont autorisés à la réserve expresse qu'ils ne créent pas de saillies sur les toitures.

11.1.6. Les matériaux de toitures autorisés sont tous ceux qui présentent la coloration de la terre cuite traditionnelle (tons rouge) sauf pour les verrières, les vérandas et les carports. L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée.

## 11.2. Enduit et coloration de façade

11.2.1. Le ton général des façades doit se référer au nuancier du CAUE consultable en mairie. Les couleurs vives ou brillantes sont interdites.

11.2.2. Sont interdits : copies de modèles étrangers à la région, murs de matériaux à enduire laissés bruts, parement rapportés à joints.

## **ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT**

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

12.2. Le nombre d'emplacements à réaliser doit correspondre aux normes définies ci-après, arrondi à l'unité la plus proche.

12.3. Constructions à usage d'habitation : 2 places par logement.

12.4. Constructions à usage de bureaux.

Pour ces bâtiments, devront être prévus au minimum 2 emplacements pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Un emplacement pour les deux roues sera prévu sur la base de 2 emplacements pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les normes imposées au 12.3 et 12.4 ne s'appliquent pas aux opérations de restauration, de réhabilitation ou d'extension modérée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU. Dans le cas de création de logements ou de locaux supplémentaires une place de stationnement supplémentaire sera exigée par logement et/ou local.

12.5. Etablissements commerciaux.

12.5.1. Aucune place ne sera exigée pour des établissements comportant moins de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (surface de vente plus réserves).

12.5.2. Dans tous les autres cas que ceux précités, il sera procédé à un examen particulier par les services publics compétents.

12.6. Concernant le stationnement des vélos, il est demandé :

- Pour l'habitat collectif : une aire de stationnement couverte de surface totale équivalent à 1,5 m<sup>2</sup> minimum par logement.
- Pour les bureaux : une aire de stationnement couverte accueillant 4 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (4 places demandées pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m<sup>2</sup>).
- Dans le cas de construction de bâtiment à usage commercial, pour les constructions nouvelles (hors extension de bâtiment existant ou changement de destination) : une aire de stationnement couverte accueillant 4 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (4 places demandées pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m<sup>2</sup>).
- Pour l'artisanat et les activités ne relevant pas des autres destinations : une aire de stationnement couverte accueillant 2 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (2 places demandées pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m<sup>2</sup>).
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : une aire de stationnement couverte d'une surface correspondant au besoin de la construction (en fonction du taux et du rythme de sa fréquentation, de leur nature, ...).

## **ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Pas de prescription.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Pas de prescription.

## **SECTION IV - CONDITIONS D'AMENAGEMENT**

### **ARTICLE UA 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pas de prescription.

### **ARTICLE UA 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Un raccordement aux réseaux de communication électronique, comme l'ADSL ou le Wi-Fi devra obligatoirement être prévu pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activités ou d'équipement.

## **CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES UB**

Les articles du règlement s'appliquent à chaque lot d'une opération d'aménagement d'ensemble (art.R123-10-1 du Code de l'Urbanisme).

### **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.**

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

1. Les constructions destinées :
  - À l'industrie, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2,
  - À la fonction d'entrepôt, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2,
  - À l'exploitation agricole ou forestière, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises au régime d'autorisation.
3. L'implantation ou le stationnement de caravanes, de résidences mobiles et habitations légères de loisirs.
4. Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - Les parcs d'attraction,
  - Les dépôts de véhicules (neuf ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
  - Les garages collectifs de caravanes,
  - Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.

#### **ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils soient liés aux constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone.
- Les extensions des bâtiments industriels ou à usage d'entrepôt existant à la date d'opposabilité du PLU.
- Les extensions et transformations des bâtiments agricoles existants à la date d'opposabilité du PLU.
- Les changements de destination des constructions sur lesquelles sont répertoriés des éléments architecturaux ou de patrimoine identifiés par le PLU au titre de l'article L.123-1-5 7° et les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect des façades seront étudiées au cas par cas.

- Les éléments des maisons (encadrement de porte...), répertoriés sur le plan par le symbole \*, ne doivent pas être démolis, ni modifiés.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **I - Voirie**

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

#### **II- Accès**

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique ou privée d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès des riverains sur la RD sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

#### **III- Protection des sentiers et chemins :**

Une mesure de protection des sentiers et chemins publics et privés (repérés au plan par le symbole ■■■■■■ ) est mise en œuvre. Ces voies et chemins piétonniers sont à conserver. Leur tracé peut toutefois être modifié si les fonctions de desserte qu'ils remplissent sont préservées.

### **ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **I - Eau potable**

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

#### **II - Assainissement**

Eaux usées :

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui engendre des eaux usées.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales à la parcelle est à privilégier. La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (et notamment l'infiltration) est privilégiée. La récupération est autorisée pour des usages domestiques si le réseau « eaux pluviales » est séparé du réseau d'eau potable.

À défaut, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation en vigueur.

### **III- Réseaux divers**

Pour toute opération d'aménagement, tous les nouveaux réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être enfouis.

## **ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription

## **ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

6.1 Les constructions devront être édifiées en recul ou en limite de l'alignement du recul d'alignement indiqué au plan.

Les constructions pourront s'en éloigner à condition d'aménager l'espace laissé libre.

6.2. Dans les alignements remarquables indiqués au plan par le symbole ---, en cas de reconstruction, la façade de la construction doit être édifiée à l'alignement des constructions voisines.

6.3. En l'absence de disposition graphique, la façade sur rue de la construction sera implanté dans la *bande formée par les façades des constructions voisines*.

6.4. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction

6.5. Pour les constructions existante, l'isolation par l'extérieur est autorisée même si cela engendre une dérogation aux alinéas précédents. En cas de surplomb du domaine public, l'autorisation de travaux sera conditionnée par l'obtention d'une autorisation d'occupation du domaine public délivrée par le gestionnaire de voirie. De plus, cela ne devra engendrer aucune gêne de circulation ou conflit avec l'occupation des sols existante (notamment mobilier urbain).

6.6. En cas de projet de lotissement, de ZAC ou de permis valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

6.7. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

## **ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1. La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.

7.2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point (balcon non compris) à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres. La hauteur relative de tout point de la construction ne doit pas excéder 2 fois sa distance à la (ou aux) limite(s) séparative(s) qui ne jouxte(nt) pas la construction, soit  $H=2L$ .

7.3. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

7.4. Pour les constructions existante, l'isolation par l'extérieur est autorisée même si cela engendre une dérogation aux alinéas précédents.

7.5. Les piscines et *les abris de jardin* d'une emprise au sol inférieure à 15 m<sup>2</sup> et de moins de 3 mètres à la faîtière doivent s'implanter à l'arrière des constructions principales, en limite ou en recul des limites séparatives.

7.6. En cas de projet de lotissement, de ZAC ou de permis valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

7.7. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière.

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

Pas de prescription.

## **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL**

Les abris de jardin ne pourront avoir une emprise au sol supérieure à 15 m<sup>2</sup>.

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

### 10.1. Hauteurs relatives

### 10.11 - Face à l'alignement d'une voie automobile

Face à l'alignement d'une voie automobile publique ou privée commune, la hauteur relative de tout point de la construction ne doit excéder une fois sa distance par rapport à l'alignement opposé soit  $H < L$  ou  $H = L$ .

#### 10.1.2. - Par rapport aux limites séparatives

Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point (balcon non compris) à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres. La hauteur relative de tout point de la construction ne doit pas excéder 2 fois sa distance à la (ou aux) limite(s) séparative(s) qui ne jouxte(nt) pas la construction, soit  $H = 2L$ . Cette règle ne s'applique pas aux abris de jardin et piscines.

### 10.2. Hauteur absolue

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas dépasser 10 mètres à la faîtière et 3 niveaux en façade sur rue toute superstructure comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques, etc...

Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit de l'implantation de la façade sur rue.

La hauteur des abris de jardin est limitée à 3 mètres à la faîtière.

10.3. Les extensions et transformations mesurées des bâtiments existants dont la hauteur ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.

10.4. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ni aux édifices d'intérêt général monumentaux tels que les églises, clochers, réservoirs.

## **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

### 11.1. Toitures Volumes

11.1.1. Il est conseillé une couverture de forme très simple, bien adaptée au parti architectural et sans introduction d'éléments empruntés à une architecture d'une époque ancienne, tels que chaume.

11.1.2. Le faîtage principal est placé parallèlement à la rue. Un faîtage autre que parallèle à la voie pourra être autorisé pour les bâtiments sur cour.

11.1.3. La toiture est en principe à deux pans, ce dispositif peut être adapté dans le cas de maison peu profonde pour permettre la continuité des toitures (en conservant le seul pan côté rue ou ce pan entier plus une partie de l'autre). Les couvertures terrasses et toitures à une pente pourront toutefois être autorisées pour les adjonctions réduites à des bâtiments existants ou pour de petits bâtiments sur cour ou en arrière de parcelle. Elles pourront également être autorisées pour les constructions en cœur d'îlot.

Des toitures de forme et d'aspect différents pourront également être admises en cas de recours à des techniques de production d'énergies renouvelables ou de retenue des eaux pluviales. Des prescriptions pourront toutefois être imposées par les décisions d'occupation et d'utilisation du sol pour assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et le milieu environnant.

11.1.4. Les angles de rues et les extrémités de bande pourront être traités d'une façon particulière.

11.1.5. Tous les aménagements de combles sont autorisés à la réserve expresse qu'ils ne créent pas de saillies sur les toitures.

11.1.6. Les matériaux de toitures autorisés sont tous ceux qui présentent la coloration des terres cuites (tons rouge) ou une coloration anthracite sauf pour les verrières et vérandas. L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée.

11.1.7. Les fenêtres de toit et les panneaux solaires sont autorisés. Ils devront être intégrés sans créer de surépaisseur sur la toiture.

11.2. Enduit et coloration de façade

11.2.1. Sont interdits : copies de modèles étrangers à la région, murs de matériaux à enduire laissés bruts, parement rapportés à joints.

11.3 Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics.

## **ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT**

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

12.2. Le nombre d'emplacements à réaliser doit correspondre aux normes définies ci-après, arrondi à l'unité la plus proche.

12.3. Constructions à usage d'habitation : 2 places par logement.

12.4. Constructions à usage de bureaux.

Pour ces bâtiments, devront être prévus au minimum 2 emplacements pour 100 m<sup>2</sup>

de surface de plancher. Un emplacement pour les deux roues sera prévu sur la base de 2 emplacements pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les normes imposées au 12.3 et 12.4 ne s'appliquent pas aux opérations de restauration, de réhabilitation ou d'extension modérée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU. Dans le cas de création de logements ou de locaux supplémentaires une place de stationnement supplémentaire sera exigée par logement et/ou local.

#### 12.5. Etablissements commerciaux.

12.5.1. Aucune place ne sera exigée pour des établissements comportant moins de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (surface de vente plus réserves).

12.5.2. Dans tous les autres cas que ceux précités, il sera procédé à un examen particulier par les services publics compétents.

#### 12.6. Concernant le stationnement des vélos, il est demandé :

- Pour l'habitat collectif : une aire de stationnement couverte de surface totale équivalent à 1,5 m<sup>2</sup> minimum par logement.
- Pour les bureaux : une aire de stationnement couverte accueillant 4 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (4 places demandées pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m<sup>2</sup>).
- Dans le cas de construction de bâtiment à usage commercial, pour les constructions nouvelles (hors extension de bâtiment existant ou changement de destination) : une aire de stationnement couverte accueillant 4 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (4 places demandées pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m<sup>2</sup>).
- Pour l'artisanat et les activités ne relevant pas des autres destinations : une aire de stationnement couverte accueillant 2 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (2 places demandées pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m<sup>2</sup>).
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : une aire de stationnement couverte d'une surface correspondant au besoin de la construction (en fonction du taux et du rythme de sa fréquentation, de leur nature, ...).

### **ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Pas de prescription.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Pas de prescription.

## **SECTION IV - CONDITIONS D'AMENAGEMENT**

### **ARTICLE UB 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pas de prescription.

### **ARTICLE UB 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Un raccordement aux réseaux de communication électronique, comme l'ADSL ou le Wi-Fi devra obligatoirement être prévu pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activités ou d'équipement.

## **CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES UC**

Cette zone comprend un secteur UCa et un secteur UCj.

Les articles du règlement s'appliquent à chaque lot d'une opération d'aménagement d'ensemble (art.R123-10-1 du Code de l'Urbanisme).

### **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.**

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

1. Les constructions destinées

- À l'exploitation agricole.

2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises au régime d'autorisation sauf extension ou mise aux normes d'une installation existante.

3. L'implantation ou le stationnement de caravanes, de résidences mobiles et d'habitation légères de loisirs.

4. Les travaux, installations et aménagements suivants :

- Les parcs d'attractions,

- Les dépôts de véhicules (neuf ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,

- Les garages collectifs de caravanes,

- Les terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.

5. Dans le secteur UCj, toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

#### **ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

1. Les constructions destinées :

- À l'entrepôt sous condition qu'elles constituent une extension d'un entrepôt commercial existant à la date d'opposabilité du PLU.

- A l'industrie à condition qu'elles constituent une extension de bâtiment industriel existant à la date d'opposabilité du PLU.

2. Les travaux, installations et aménagements suivants :

- Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils soient liés aux constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone.

3. A l'intérieur des couloirs de bruit fixés en bordure la voie ferrée, repérés sur le document graphique annexe - - - - , les constructions ne sont admises que si elles respectent les dispositions de l'arrêté n° 2013/DDT/TS/031, relatifs à la révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres ferroviaires.

4. Dans le secteur UCa, sont admises les constructions non mentionnées à l'article

UC 1 à condition qu'elles soient compatibles avec l'aménagement de la zone prévu par les orientations d'aménagement et de programmation.

5. Dans le secteur UCj, seules sont autorisées les annexes et extensions des constructions principales (garages, *abris de jardin...*).

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **I - Voirie**

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

#### **II- Accès**

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique ou privée d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

#### **III- Protection des sentiers et chemins :**

Une mesure de protection des sentiers et chemins publics et privés (repérés au plan par le symbole ■■■■■■ ) est mise en œuvre. Ces voies et chemins piétonniers sont à conserver. Leur tracé peut toutefois être modifié si les fonctions de desserte qu'ils remplissent sont préservées.

### **ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **I - Eau potable**

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

#### **II - Assainissement**

Eaux usées :

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui engendre des eaux usées.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales à la parcelle est à privilégier. La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (et notamment l'infiltration) est privilégiée. La récupération est autorisée pour des usages domestiques si le réseau « eaux pluviales » est séparé du réseau d'eau potable.

À défaut, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation en vigueur.

### **III- Réseaux divers**

Pour toute opération d'aménagement, tous les nouveaux réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être enfouis.

## **ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription

## **ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

6.1. Les constructions devront être édifiées en recul ou en limite du recul d'alignement indiqué au plan. Sauf indication contraire portée au plan, les constructions devront être édifiées en respectant un recul minimum de 5 m par rapport aux voies ouvertes à la circulation publique.

6.2. Dans le cas des constructions à l'angle de 2 ou plusieurs rues, la disposition 6.1. ne s'applique qu'à la façade présentant le linéaire le plus important ou à la *façade principale* (portant l'accès à la construction).

6.3. Dans le secteur UCa, les constructions à l'alignement sont autorisées.

6.4. Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 2 m par rapport aux autres emprises communes (cheminement piétons, espace vert..).

6.5. Hauteur relative par rapport à l'alignement d'une voie automobile  
Face à l'alignement d'une voie automobile publique ou privée commune, la hauteur relative de tout point de la construction ne doit excéder une fois sa distance par rapport à l'alignement opposé soit  $H < L$  ou  $H = L$ .

6.6. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

6.7. Pour les constructions existante, l'isolation par l'extérieur est autorisée même si cela engendre une dérogation aux alinéas précédents. En cas de surplomb du domaine public, l'autorisation de travaux sera conditionnée par l'obtention d'une autorisation d'occupation du domaine public délivrée par le gestionnaire de voirie. De plus, cela ne devra engendrer aucune gêne de circulation ou conflit avec l'occupation des sols existante (notamment mobilier urbain).

6.8. En cas de projet de lotissement, de ZAC ou de permis valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

6.9. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

## **ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1. Marges latérales d'une même propriété qui touche une voie :

Toute construction contigüe à plus d'une des limites séparatives de l'unité foncière qui touchent une voie est interdite. La longueur des bandes de constructions jointives est ainsi limitée à deux constructions.

Dans le secteur UCa, la construction pourra être contigüe à plusieurs limites séparatives de l'unité foncière.

Dans la zone UC et le secteur UCa, toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.

7.2. Marges de *fond de parcelle* :

La construction contigüe à la marge de *fond de parcelle* est interdite pour les constructions ayant plus de 15 m<sup>2</sup> d'emprise.

Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.

7.3. Hauteur relative par rapport aux limites séparative de l'unité foncière :

Par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière, la hauteur relative de tout point de la construction ne doit pas excéder 2 fois sa distance à la (ou aux) limite(s) séparative(s) qui ne jouxte(nt) pas la construction, soit H inférieur ou égale à 2L.

7.4. Les piscines et les abris de jardin doivent s'implanter à l'arrière des constructions principales, en limite ou en recul des limites séparatives. En cas de contraintes techniques empêchant cette implantation, une implantation libre sur la parcelle pourra être autorisée suite à une étude au cas par cas.

7.5. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

7.6. Pour les constructions existante, l'isolation par l'extérieur est autorisée même si cela engendre une dérogation aux alinéas précédents.

7.7. Un recul de 10 mètres doit être observé par rapport aux berges des ruisseaux et cours d'eau.

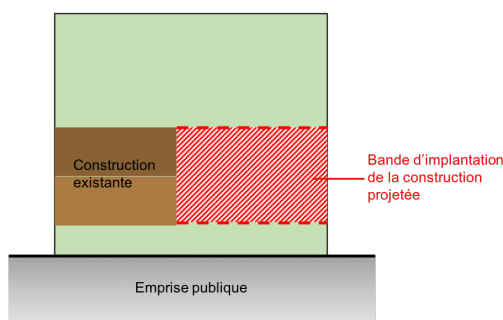
7.8. En cas de projet de lotissement, de ZAC ou de permis valant division, cet article

ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

7.9. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière.

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

Toutes construction couverte édifée dans la bande formée par la façade principale et la façade arrière de la construction principale d'une parcelle doit respecter une distance minimale d'implantation de 1,50 mètre par rapport à la construction principale.



## **ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL**

Les abris de jardin ne pourront avoir une emprise au sol supérieure à 15 m<sup>2</sup>.

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

10.1. La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 8 m de hauteur totale toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages et locaux techniques, tels que les souches de cheminée, locaux techniques... Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

10.3. Les extensions et transformations mesurées des bâtiments existants dont la hauteur ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.

10.4. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ni aux édifices d'intérêt général monumentaux tels que les églises, clochers, réservoirs.

#### 10.5. Dans le secteur UCa

Pour les collectifs et les équipements publics, la hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 12 m de hauteur totale toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages et locaux techniques, tels que les souches de cheminée, locaux techniques...

Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

### **ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

#### 11.1. Toitures Volumes

Il est conseillé une couverture de forme très simple, bien adaptée au parti architectural et sans introduction d'éléments empruntés à une architecture d'une époque ancienne, tels que chaume.

#### 11.2. Enduit et coloration de façade

Sont interdits : copies de modèles étrangers à la région, murs de matériaux à enduire laissés bruts, parement rapportés à joints.

#### 11.3. Clôtures

Les clôtures en limite du domaine public devront avoir un aspect aussi simple que possible. Sont interdits des motifs empruntés à des éléments hétéroclites, comme des roues de chariot ou autres motifs inadaptés.

11.4 Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

### **ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT**

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

12.2. Le nombre d'emplacements à réaliser doit correspondre aux normes définies ci-après, arrondi à l'unité la plus proche.

12.3. Constructions à usage d'habitation : 2 places par logement.

#### 12.4. Constructions à usage de bureaux.

Pour ces bâtiments, devront être prévus au minimum 2 emplacements pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Un emplacement pour les deux roues sera prévu sur la base de 2 emplacements pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les normes imposées au 12.3 et 12.4 ne s'appliquent pas aux opérations de restauration, de réhabilitation ou d'extension modérée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU. Dans le cas de création de logements ou de locaux supplémentaires une place de stationnement supplémentaire sera exigée par logement et/ou local.

#### 12.5. Etablissements commerciaux.

12.5.1. Aucune place ne sera exigée pour des établissements comportant moins de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (surface de vente plus réserves).

12.5.2. Dans tous les autres cas que ceux précités, il sera procédé à un examen particulier par les services publics compétents.

#### 12.6. Concernant le stationnement des vélos, il est demandé :

- Pour l'habitat collectif : une aire de stationnement couverte de surface totale équivalent à 1,5 m<sup>2</sup> minimum par logement.
- Pour les bureaux : une aire de stationnement couverte accueillant 4 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (4 places demandées pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m<sup>2</sup>).
- Dans le cas de construction de bâtiment à usage commercial (hors extension de bâtiment existant) : une aire de stationnement couverte accueillant 4 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (4 places demandées pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m<sup>2</sup>).
- Pour l'artisanat et les activités ne relevant pas des autres destinations : une aire de stationnement couverte accueillant 2 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (2 places demandées pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m<sup>2</sup>).
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : une aire de stationnement couverte d'une surface correspondant au besoin de la construction (en fonction du taux et du rythme de sa fréquentation, de leur nature, ...).

### **ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Pas de prescription.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Pas de prescription.

## **SECTION IV - CONDITIONS D'AMENAGEMENT**

### **ARTICLE UC 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pas de prescription.

### **ARTICLE UC 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Un raccordement aux réseaux de communication électronique, comme l'ADSL ou le Wi-Fi devra obligatoirement être prévu pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activités ou d'équipement.

## **CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES UL**

### **SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **Article UL 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- les constructions à usage industriel et artisanal ;
- les constructions à usage d'habitation sauf ceux visés à l'article 2 ;
- les constructions à usage agricole ;
- les constructions à usage d'entrepôt ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ;
- les affouillements et exhaussements du sol  $>$  ou  $=$  à  $100 \text{ m}^2$  ou  $>$  ou  $=$  à  $2 \text{ m}$  sauf ceux visés à l'article 2 ;
- les parcs d'attractions ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les terrains réservés à la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés ;
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane ;
- les aires d'accueil des gens du voyage ;
- l'installation d'une résidence mobile constituant un habitat permanent.

## **Article UL 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les affouillements et exhaussements de sol  $>$  ou  $=$  à 100 m<sup>2</sup> ou  $>$  ou  $=$  à 2 m sont autorisés à condition qu'ils soient liés aux constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone.

- Les constructions à vocation d'habitat s'ils sont liées au gardiennage et à la surveillance des équipements publics ou collectifs présents dans la zone.

## **SECTION II : CONDITION D'UTILISATION DU SOL**

### **Article UL 3 : ACCES ET VOIRIES**

#### **- Accès :**

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation. Les constructions doivent assurer la meilleure visibilité et les accès doivent être mutualisés autant que faire ce peut.

#### **- Voirie :**

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

### **Article UL 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **- Eau potable :**

Toute construction, installation ou aménagement qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordé au réseau collectif de distribution d'eau potable.

#### **- Assainissement :**

##### **Eaux usées :**

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui engendre des eaux usées.

##### **Eaux pluviales :**

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (et notamment l'infiltration) est préconisée.

A défaut, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation en vigueur.

Les rejets des dispositifs d'assainissement individuel ou autres sont interdits dans les fossés routiers. De même, est interdits dans ces fossés le transit d'effluents divers, hormis les eaux pluviales provenant de la chaussée et de ses dépendances. Pour l'assainissement individuel, les rejets vers le milieu naturel devront être réalisés sans utilisation d'ouvrages appartenant à la voirie départementale et sans conséquence sur l'intégrité de cette voirie.

**- Réseaux divers :**

Tous les nouveaux réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être enfouis.

## **Article UL 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

## **Article UL 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1.** La *façade principale* des constructions nouvelles devra être située à plus de 5 mètres de l'alignement de la voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.

**6.2.** La reconstruction à l'identique en cas de sinistre, les extensions et transformations mesurées des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas la règle précédente, sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à cette règle que le bâtiment existant ou avant sinistre.

**6.3.** Pour les constructions existante, l'isolation par l'extérieur est autorisée même si cela engendre une dérogation aux alinéas précédents. En cas de surplomb du domaine public, l'autorisation de travaux sera conditionnée par l'obtention d'une autorisation d'occupation du domaine public délivrée par le gestionnaire de voirie. De plus, cela ne devra engendrer aucune gêne de circulation ou conflit avec l'occupation des sols existante (notamment mobilier urbain).

**6.4.** En cas de projet de lotissement, de ZAC ou de permis valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

**6.5** Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

## **Article UL 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1.** La construction contiguë en limite séparative est autorisée.

**7.2.** Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point (balcon compris) implantée à une distance de cette limite au moins égale à 3 m.

**7.3.** La reconstruction à l'identique en cas de sinistre, les extensions et transformations mesurées des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas la règle précédente, sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à cette règle que le bâtiment existant ou avant sinistre.

**7.4.** Pour les constructions existante, l'isolation par l'extérieur est autorisée même si cela engendre une dérogation aux alinéas précédents.

**7.5.** En cas de projet de lotissement, de ZAC ou de permis valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

**7.6.** Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives.

## **Article UL 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

Pas de prescription.

## **Article UL 9 : EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription.

## **Article UL 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**10.1.** La hauteur absolue des constructions nouvelles par rapport au point le plus élevé du terrain naturel au droit du polygone d'implantation ne peut excéder 7 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 9 m à la faîtière.

**10.2.** Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages et/ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## **Article UL 11 : ASPECT EXTERIEUR**

**11.1.** En application de l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**11.2.** Sont autorisés les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables (panneaux solaires et les cellules photovoltaïques...).

## **Article UL 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être réalisé hors des voies publiques.

A cet effet, il devra être notamment prévu un minimum de 2 places de parkings par logement (garage non compris).

Pour les immeubles à usage de bureaux, d'administration des secteurs privés et publics, professions libérales etc... : 4 emplacements pour 100 m<sup>2</sup> de SHON,

Concernant le stationnement des vélos, il est demandé :

- Pour les bureaux : une aire de stationnement couverte accueillant 4 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (4 places demandées pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m<sup>2</sup>).
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : une aire de stationnement couverte d'une surface correspondant au besoin de la construction (en fonction du taux et du rythme de sa fréquentation, de leur nature, ...).

## **Article UL 13 : ESPACES NATURELS ET PLANTATIONS**

Les espaces non utilisés pour les constructions, les voies, les aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts et espaces libres.

La plantation d'essences locales devra être privilégiée.

### **SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article UL 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.

### **SECTION IV - CONDITIONS D'AMENAGEMENT**

#### **ARTICLE UL 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pas de prescription.

#### **ARTICLE UL 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Un raccordement aux réseaux de communication électronique, comme l'ADSL ou le Wi-Fi devra obligatoirement être prévu pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activités ou d'équipement.

## **CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES UX**

Les articles du règlement s'appliquent à chaque lot d'une opération d'aménagement d'ensemble (art.R123-10-1 du Code de l'Urbanisme).

Cette zone comprend un secteur UXe lié à la présence des périmètres de protection de captage.

### **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.**

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

1. Les constructions destinées :

- À l'exploitation agricole,
- à l'habitation, à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

2. Les carrières.

3. L'implantation ou le stationnement de caravanes, de résidences mobiles et d'habitation légères de loisirs.

4. Les travaux, installations et aménagements suivants :

- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
- Les parcs d'attractions.
- Les garages collectifs de caravanes.

#### **ARTICLE UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

**I - Sont admis sous conditions dans l'ensemble de la zone :**

1. Les constructions destinées :

- À l'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage ou l'entretien des établissements et services de la zone. La partie habitation devra être intégrée au volume du bâtiment d'activité.

2. Les travaux, installations et aménagements suivants :

- Les dépôts de plus de 10 véhicules à condition qu'ils soient liés à l'exercice d'une activité admise dans la zone,
- Les aires de stationnement de véhicules à condition qu'elles soient nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants utilisateurs de la zone,
- Les affouillements et exhaussements des sols de plus de 2 mètres de haut ou de surface  $>$  ou  $=$  à  $100 \text{ m}^2$  sont autorisés à condition qu'ils soient liés aux constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone.

3. L'extension et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU y compris les occupations non autorisées dans la zone .

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **I - Voirie**

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

2. Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorque.

#### **II- Accès**

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique ou privée d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et l'utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

### **ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **I - Eau potable**

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

#### **II - Assainissement**

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui engendre des eaux usées.

Eaux résiduaires industrielles :

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales à la parcelle est à privilégier. La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (et notamment l'infiltration) est privilégiée. La récupération est autorisée pour des usages domestiques si le réseau « eaux pluviales » est séparé du réseau d'eau potable.

À défaut, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation en vigueur.

### **III- Réseaux divers**

Pour toute opération d'aménagement, tous les nouveaux réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être enfouis.

#### **ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

#### **ARTICLE UX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

1. Sauf dispositions graphique inscrite au plan, toutes constructions, installations ou dépôts nouveaux doit être implanté au minimum à 5 m en recul de l'alignement des voies publiques ou de la limite des voies privées, ouvertes à la circulation des véhicules automobiles et à 21 m de la RD1 sauf disposition contraire apportées au plan.

2. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

3. Pour les constructions existante, l'isolation par l'extérieur est autorisée même si cela engendre une dérogation aux alinéas précédents. En cas de surplomb du domaine public, l'autorisation de travaux sera conditionnée par l'obtention d'une autorisation d'occupation du domaine public délivrée par le gestionnaire de voirie. De plus, cela ne devra engendrer aucune gêne de circulation ou conflit avec l'occupation des sols existante (notamment mobilier urbain).

4. En cas de projet de lotissement, de ZAC ou de permis valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

5. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

## **ARTICLE UX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Toute construction, installation ou dépôt doit respecter en tout point une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives. Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité l'exigent.
2. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.
3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière.
4. Pour les constructions existante, l'isolation par l'extérieur est autorisée même si cela engendre une dérogation aux alinéas précédents.
5. En cas de projet de lotissement, de ZAC ou de permis valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
6. Un recul de 10 mètres doit être observé par rapport aux berges des ruisseaux et cours d'eau.

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

Pas de prescription.

## **ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription.

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

### 10.1. Hauteurs relatives

- Face à l'alignement d'une voie automobile publique ou privée commune, la hauteur relative de tout point de la construction ne doit excéder une fois sa distance par rapport à l'alignement opposé soit  $H < L$  ou  $H = L$ .

- La hauteur relative de tout point de la construction ne doit pas excéder 2 fois sa distance à la (ou aux) limite(s) séparative(s) qui ne jouxte(nt) pas la construction, soit  $H = 2L$ .

10.2. Hauteurs absolues  
Pas de prescriptions

10.3. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ni aux édifices d'intérêt général monumentaux tels que les églises, clochers, réservoirs.

## **ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR**

1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts, tels que briques creuses, agglomérés... sont interdits.

3. Les dépôts de matériaux et objet de toute nature ne devront pas être visibles des voies publiques. Des aires de stockage devront être prévues à cet effet. Elles seront disposées et aménagées de façon à être masquées par des éléments bâtis ou paysagers (merlons plantés, haies, avec des essences locales).

4. Les ouvrages annexes, coffrets techniques, les installations destinées à recueillir les déchets ou ordures de toute sorte, implantés en extérieurs, ne pourront être autorisés que s'ils font l'objet d'une intégration paysagère qui ne nuit pas à l'image d'ensemble du site.

5. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics.

## **ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT**

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques.

12.2. Des surfaces suffisantes doivent être réservées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services.

12.3. Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.

12.4. Le nombre d'emplacements à réaliser doit correspondre aux normes définies ci-après, arrondi à l'unité la plus proche.

12.5. Constructions à usage d'habitation : 2 places par logement.

12.6. Constructions à usage de bureaux.

Pour ces bâtiments, devront être prévus au minimum 2 emplacements pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Un emplacement pour les deux roues sera prévu sur la base de 2 emplacements pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les normes imposées au 12.3 et 12.4 ne s'appliquent pas aux opérations de restauration, de réhabilitation ou d'extension modérée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

12.7. Etablissements commerciaux.

12.7.1. Aucune place ne sera exigée pour des établissements comportant moins de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (surface de vente plus réserves).

12.7.2. Dans tous les autres cas que ceux précités, il sera procédé à un examen particulier par les services publics compétents.

12.8. Concernant le stationnement des vélos, il est demandé :

- Pour les bureaux : une aire de stationnement couverte accueillant 4 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (4 places demandées pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m<sup>2</sup>).
- Dans le cas de construction de bâtiment à usage commercial (hors extension de bâtiment existant) : une aire de stationnement couverte accueillant 4 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (4 places demandées pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m<sup>2</sup>).
- Pour l'artisanat et les activités ne relevant pas des autres destinations : une aire de stationnement couverte accueillant 2 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (2 places demandées pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m<sup>2</sup>).
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : une aire de stationnement couverte d'une surface correspondant au besoin de la construction (en fonction du taux et du rythme de sa fréquentation, de leur nature, ...).

## **ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1. Les surfaces libres de construction et les aires de stationnement doivent être aménagées et convenablement entretenues. Une superficie minimum de 10 % du terrain doit être aménagée en espace vert. Les surfaces occupées par des parcs de matériaux, des stocks ou des dépôts de plein air, ainsi que celles réservées aux circulations internes et au stationnement des véhicules, ne sont pas considérées comme espaces verts.

2. Les marges de recul par rapport aux voies et aux limites séparatives devront comporter des espaces verts composés d'arbustes et buissons.

3. Des écrans boisés (arbres à hautes tiges ou haies vives) seront aménagés autour de toute aire privée ou publique de stationnement de véhicules de plus de 1 000 m<sup>2</sup>. Lorsque la surface excède 2000 m<sup>2</sup>, ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

4. Les plantations doivent être réalisées en même temps que la construction et en tout état de cause avant délivrance du certificat de conformité.

5. Des écrans boisés (arbres à hautes tiges ou haies vives) seront également aménagés autour des aires de stocks et de bennes à déchets afin de limiter leur impact visuel depuis le domaine public et plus particulièrement en entrée de ville depuis la RD.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Pas de prescription.

### **SECTION IV - CONDITIONS D'AMENAGEMENT**

#### **ARTICLE UX 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pas de prescription.

#### **ARTICLE UX 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Un raccordement aux réseaux de communication électronique, comme l'ADSL ou le Wi-Fi devra obligatoirement être prévu pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activités ou d'équipement.

### **III**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER**

# **CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS PROPRES À LA ZONE 1AU**

Les articles du règlement s'appliquent à chaque lot d'une opération d'aménagement d'ensemble (art.R123-10-1 du Code de l'Urbanisme).

## **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.**

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

1. Les constructions destinées :

- À l'exploitation agricole,
- À l'industrie,
- À l'entrepôt (hormis dépendance d'une habitation).

2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumise à autorisation.

3. L'implantation ou le stationnement de caravanes, de résidences mobiles et d'habitation légères de loisirs.

4. Les travaux, installations et aménagements suivants :

- Les parcs d'attraction,
- Les dépôts de véhicules (neuf ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les terrains pour la pratique de sports ou loisirs motorisés.

### **ARTICLE 1 AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

1. Sont admises les constructions non mentionnées à l'article 1 AU 1 à condition :

a) Qu'elles soient compatibles avec l'aménagement de la zone prévu par les orientations d'aménagement et de programmation.

b) Que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés les équipements suivants : la voirie, le réseau d'eau potable, le réseau d'assainissement, le réseau d'eau pluviale si techniquement nécessaire, la protection incendie, le réseau d'électricité, le réseau d'éclairage public.

c) Qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble sur une surface minimale de 5000 m<sup>2</sup>.

d) Une réalisation en plusieurs phases est autorisée.

2. Les travaux, installations et aménagements suivants :

- Les affouillements et exhaussements des sols de plus de 2 mètres de haut ou de surface > ou = à 100 m<sup>2</sup> sont autorisés à condition qu'ils soient liés aux constructions, installations et ouvrages autorisés dans la zone.

3. Les extensions des constructions existantes autorisées dans la zone, leurs dépendances et annexes, dans le respect des articles 9 et 10.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1 AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **I - Voirie**

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

La chaussée aura une largeur minimale de 5 mètres.

#### **II- Accès**

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains non desservis par une voie publique ou privée d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et l'utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès individuels par les riverains sur route départementale sont interdits. Seuls sont autorisés les accès par des voies intérieures.

#### **III- Protection des sentiers et chemins :**

Une mesure de protection des sentiers et chemins publics et privés (repérés au plan par le symbole ■■■■■■ ) est mise en œuvre. Ces voies et chemins piétonniers sont à conserver. Leur tracé peut toutefois être modifié si les fonctions de desserte qu'ils remplissent sont préservées.

### **ARTICLE 1 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

#### **I - Eau potable**

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

caractéristiques suffisantes.

## **II – Assainissement**

Eaux usées :

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui engendre des eaux usées.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales à la parcelle est à privilégier. La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (et notamment l'infiltration) est privilégiée. La récupération est autorisée pour des usages domestiques si le réseau « eaux pluviales » est séparé du réseau d'eau potable.

À défaut, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation en vigueur.

## **III - Electricité - Téléphone - Télédistribution**

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

## **ARTICLE 1 AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription

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

1. Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 m par rapport aux voies existantes, à créer ou à modifier.
2. Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 2 m par rapport aux autres emprises communes (cheminement piétons, vert..).
3. En cas de projet de lotissement, de ZAC ou de permis valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

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

1. Les constructions devront être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière.
2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance au moins égale à 3 m de cette limite. La hauteur relative de tout point de la construction ne doit pas excéder 2 fois sa distance à la (ou aux) limite(s) séparative(s) qui ne jouxte(nt) pas la construction, soit  $H=2L$ .
3. Les constructions de moins de 15 m<sup>2</sup> et de moins de 3m de hauteur pourront s'implanter en limite ou en recul de la limite séparative, sans respecter la règle de la hauteur relative de l'alinéa 2.
4. Les piscines et les abris de jardin doivent s'implanter à l'arrière des constructions principales, en limite ou en recul des limites séparatives.
5. En cas de projet de lotissement, de ZAC ou de permis valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
6. Un recul de 10 mètres est à observer par rapport aux berges des cours d'eau et ruisseaux et 15 mètres des forêts conformément aux dispositions graphiques sur les plans de zonage (secteur Nfs).
7. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul de des limites séparatives de l'unité foncière.

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

Pour les constructions à usage d'habitation :

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontale.

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

1. Les abris de jardin ne pourront avoir une emprise au sol supérieure à 15 m<sup>2</sup>.
2. L'emprise au sol des dépendances est limitée à 20 m<sup>2</sup> par unité foncière.

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

1. Pour les collectifs :

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 12 m de hauteur totale toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages et locaux techniques, tels que les souches de cheminée, locaux techniques...

Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

2. La hauteur hors tout des abris et dépendances est limitée à 3 mètres maximum.

3. Pour les autres constructions :

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 8 m de hauteur totale toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages et locaux techniques, tels que les souches de cheminée, locaux techniques...

Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

3. Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement

des services publics ou concourant aux missions de services publics.

## **ARTICLE 1 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

### 11.1. Toitures Volumes

11.1.1. Il est conseillé une couverture de forme très simple, bien adaptée au parti architectural et sans introduction d'éléments empruntés à une architecture d'une époque ancienne, tels que chaume.

11.1.2. Les fenêtres de toit et les panneaux solaires sont autorisés sous condition de leur bonne intégration.

Des toitures de forme et d'aspect différents pourront être admises en cas de recours à des techniques de production d'énergies renouvelables ou de retenue des eaux pluviales. Des prescriptions pourront toutefois être imposées par les décisions d'occupation et d'utilisation du sol pour assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et le milieu environnant.

### 11.2. Enduit et coloration de façade

Sont interdits : copies de modèles étrangers à la région, murs de matériaux à enduire laissés bruts, parement rapportés à joints.

### 11.3. Clôtures

Les clôtures en limite du domaine public devront avoir un aspect aussi simple que Possible. Sont interdits des motifs empruntés à des éléments hétéroclites, comme des roues ou autres motifs inadaptés.

11.4 Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics.

## **ARTICLE 1 AU 12 - STATIONNEMENT**

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

Construction à usage habitation :

- aménager une place par lot sur l'aménagement d'ensemble. Ces places devront être aménagées sous forme de poche et ne seront pas intégrées à la voirie.
- 2 places sur la parcelle par logement

Constructions à usage de bureaux.

Pour ces bâtiments, devront être prévus au minimum 2 emplacements pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Un abri pour les deux roues sera prévu sur la base de 2 emplacements pour 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Etablissements commerciaux.

Aucune place ne sera exigée pour des établissements comportant moins de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher de plancher (surface de vente plus réserves).

Dans tous les autres cas que ceux précités, il sera procédé à un examen particulier par les services publics compétents.

Concernant le stationnement des vélos, il est demandé :

- Pour l'habitat collectif : une aire de stationnement couverte de surface totale équivalent à 1,5 m<sup>2</sup> minimum par logement.
- Pour les bureaux : une aire de stationnement couverte accueillant 4 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (4 places demandées pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m<sup>2</sup>).
- Dans le cas de construction de bâtiment à usage commercial (hors extension de bâtiment existant) : une aire de stationnement couverte accueillant 4 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (4 places demandées pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m<sup>2</sup>).
- Pour l'artisanat et les activités ne relevant pas des autres destinations : une aire de stationnement couverte accueillant 2 places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (2 places demandées pour les constructions dont la surface de plancher est inférieure à 100 m<sup>2</sup>).
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : une aire de stationnement couverte d'une surface correspondant au besoin de la construction (en fonction du taux et du rythme de sa fréquentation, de leur nature, ...).

## **ARTICLE 1 AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Pas de prescription.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Pas de prescription.

## **SECTION IV - CONDITIONS D'AMENAGEMENT**

### **ARTICLE 1AU 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pas de prescription.

### **ARTICLE 1AU 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Un raccordement aux réseaux de communication électronique, comme l'ADSL ou le Wi-Fi devra obligatoirement être prévu pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activités ou d'équipement.

## **CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES 2AU**

### **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.**

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

Toutes les occupations du sol à l'exception de celles visées à l'article 2.

#### **ARTICLE 2 AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

1. Les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
2. Les aires de stationnement ouvertes au public.
3. Les travaux et extensions pour les constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU.

### **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLES 2 AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

##### **I - Voirie**

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

La chaussée aura une largeur minimale de 5 mètres.

##### **II- Accès**

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains non desservis par une voie publique ou privée d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et l'utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès individuels par les riverains sur route départementale sont interdits. Seuls sont autorisés les accès par des voies intérieures.

##### **III- Protection des sentiers et chemins :**

Une mesure de protection des sentiers et chemins publics et privés (repérés au plan par le symbole ■■■■■■ ) est mise en œuvre. Ces voies et chemins piétonniers sont à conserver. Leur tracé peut toutefois être modifié si les fonctions de desserte qu'ils remplissent sont préservées.

## **ARTICLES 2 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

### **I - Eau potable**

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

### **II – Assainissement**

Eaux usées :

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui engendre des eaux usées.

Eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales à la parcelle est à privilégier. La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (et notamment l'infiltration) est privilégiée. La récupération est autorisée pour des usages domestiques si le réseau « eaux pluviales » est séparé du réseau d'eau potable.

À défaut, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation en vigueur.

### **III - Electricité - Téléphone - Télédistribution**

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

## **ARTICLES 2 AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription

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

Les constructions devront être édifiées en recul ou en limite des voies et emprises publiques.

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

Les constructions devront être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière.

**ARTICLES 2 AU 8**

Pas de prescription.

**ARTICLES 2 AU 9**

Les abris de jardin ne pourront avoir une emprise au sol supérieure à 15 m<sup>2</sup>.

**ARTICLES 2 AU 10 à 2 AU 13**

Pas de prescription.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 2 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.

**SECTION IV - CONDITIONS D'AMENAGEMENT****ARTICLE 2AU 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pas de prescription.

**ARTICLE 2AU 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Pas de prescription.

## **IV**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

# CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS PROPRES À LA ZONE A

Elle est en partie touchée par des risques d'inondation. Les occupations et utilisation du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

Cette zone comprend un secteur Ae lié à la présence des périmètres de protection de captage.

## SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

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

Toutes occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article 2 sont interdites.

### ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Seules sont autorisées en zone et secteur agricole les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

#### I - Voirie

Pas de prescription.

#### II- Accès

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains non desservis par une voie publique ou privée d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et l'utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès des riverains sur les RD sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

#### III- Protection des sentiers et chemins :

Une mesure de protection des sentiers et chemins publics et privés (repérés au plan par le symbole ■■■■■■ ) est mise en œuvre. Ces voies et chemins piétonniers sont à conserver. Leur tracé peut toutefois être modifié si les fonctions de desserte qu'ils remplissent sont préservées.

## **ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I - Eau potable**

Lorsque le réseau d'eau potable existe, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

En l'absence de réseau public de distribution, les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise, à sa charge, des dispositifs techniques permettant de les alimenter (raccordement à un réseau existant, captage, forage, ...) dans les limites de la réglementation en vigueur).

### **II - Assainissement**

#### **Eaux usées**

L'assainissement individuel est obligatoire dans les limites de la réglementation applicable. Néanmoins, dans le cas où le branchement sur le réseau d'assainissement est possible en raison de la proximité de celui-ci (sans extension du réseau public) celui-ci pourra être mis en œuvre.

#### **Eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales à la parcelle est à privilégier. La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (et notamment l'infiltration) est privilégiée. La récupération est autorisée pour des usages domestiques si le réseau « eaux pluviales » est séparé du réseau d'eau potable.

À défaut, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation en vigueur.

## **ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

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

1. Aucune construction ne peut être implantée à moins de 21 m de l'axe des routes départementales et à moins de 10 m de l'axe des autres voies et chemins ouverts à la circulation des véhicules automobiles.

2. En cas de transformation, d'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction pour assurer un raccordement correct.

3. Les constructions et/ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

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

1. Toute construction doit être en recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière.

2. En cas de transformation, d'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction pour assurer un raccordement correct.

3. Toute construction devra être édifiée à 15 mètres minimum des forêts (secteurs Nfs et Nf) et 10 mètres minimum des berges des cours d'eau et ruisseaux.

4. Les constructions et/ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul de des limites séparatives de l'unité foncière.

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

Pas de prescription.

### **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription

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

1. La hauteur totale des constructions nouvelles à usage d'habitation ne devra pas excéder 10 m au faîtage, toutes superstructures comprises, à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que les locaux techniques, les souches de cheminées,...

Cette hauteur sera prise au point le plus bas du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

2. En cas de transformation ou d'extensions sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans les limites de la hauteur préexistante.

3. Cette règle ne s'applique pas aux constructions et/ou ouvrages techniques

nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

#### **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Le projet peut être refusé ou être accordé uniquement sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT**

Pas de prescription.

#### **ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Des écrans boisés (arbres à hautes tiges ou haies vives) seront aménagés autour des bâtiments et des aires de stocks afin de limiter leur impact visuel depuis le domaine public et depuis les autres zones du PLU.

#### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Pas de prescription.

#### **SECTION IV - CONDITIONS D'AMENAGEMENT**

##### **ARTICLE A 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pas de prescription.

##### **ARTICLE A 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Un raccordement aux réseaux de communication électronique, comme l'ADSL ou le Wi-Fi devra obligatoirement être prévu pour toute nouvelle construction à usage d'habitation.

# V

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

# CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS PROPRES AUX ZONES N

Cette zone est touchée par des risques d'inondation, les occupations et utilisation du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- Na, Nb, Nc, Nh liés à la prise en compte du risque d'inondation sur le territoire de Blainville et du PPRi en vigueur ;
- Nf pour les espaces forestiers ;
- Nag autour de bâtiments agricoles,
- Nj lié à l'existence de jardins sur le territoire de Blainville,
- Ne lié à la présence des périmètres de protection de captage,
- Ns lié à l'existence d'espaces naturels sensibles,
- Nfs lié à l'existence d'espaces naturels sensibles et aux espaces forestiers,
- Nes lié à l'existence d'espaces naturels sensibles et à la présence des périmètres de protection de captage.

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

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 2.

### ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

#### I - Sont admis la zone N :

1. les constructions et installations nécessaires à l'entretien et l'exploitation de la forêt
2. les abris de chasse
3. les constructions et installations nécessaires aux services publics
4. les aires de stationnement ouvertes au public
5. Les affouillements et exhaussements des sols de plus de 2 mètres de haut ou de surface  $>$  ou  $=$  à  $100 \text{ m}^2$  sont autorisés à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations utilisés dans la zone.
6. A l'intérieur des couloirs de bruit fixés en bordure la voie ferrée, repérés sur le document graphique annexe - - - - , les constructions ne sont admises que si elles respectent les dispositions de l'arrêté n° 2013/DDT/TS/031, relatifs à la révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres ferroviaires.

#### II - Sont admis dans le secteur Na :

1. les *abris de jardin* limités à  $6 \text{ m}^2$  par bâtiment avec des parois à claire voie laissant entrer et sortir librement l'eau en cas de crue dans les secteurs où la cote de crue est inférieure de moins de 1m à la cote de crue de référence
2. les constructions et installations nécessaires aux services publics

3. les aires de stationnement ouvertes au public
4. Les espaces verts, les aires de jeux, de sport, et, uniquement dans les secteurs où la cote de crue est inférieure de moins de 1m à la cote de crue de référence, les constructions et installations liées et nécessaires à ces équipements (superficie limitée à 40m<sup>2</sup>).
5. Les surélévations des constructions existantes qui ne créent pas de nouveaux logements
6. Les changements de destination de bâtiments existants qui ne créent pas de nouveaux logements, ni d'ERP qu'elle qu'en soit la catégorie, ni d'activités industrielles ou artisanales
7. La rénovation, les travaux d'entretien de réparation, de réhabilitation et de gestion des constructions, infrastructures et installations existantes implantées antérieurement à l'approbation du présent plan dans les conditions fixées par le PPRi.
8. A l'intérieur des couloirs de bruit fixés en bordure la voie ferrée, repérés sur le document graphique annexe - - - - , les constructions ne sont admises que si elles respectent les dispositions de l'arrêté n° 2013/DDT/TS/031, relatifs à la révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres ferroviaires.

### **III - Sont admis dans le secteur Nb :**

1. les *abris de jardin* limités à 6 m<sup>2</sup> par bâtiment avec des parois à claire voie laissant entrer et sortir librement l'eau en cas de crue dans les secteurs où la cote de crue est inférieure de moins de 1 mètre à la cote de crue de référence
2. les constructions et installations nécessaires aux services publics
3. les aires de stationnement ouvertes au public
4. Les espaces verts, les aires de jeux, de sport, et, uniquement dans les secteurs où la cote de crue est inférieure de moins de 1 mètre à la cote de crue de référence, les constructions et installations liées et nécessaires à ces équipements (superficie limitée à 40 m<sup>2</sup>)
8. A l'intérieur des couloirs de bruit fixés en bordure la voie ferrée, repérés sur le document graphique annexe - - - - , les constructions ne sont admises que si elles respectent les dispositions de l'arrêté n° 2013/DDT/TS/031, relatifs à la révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres ferroviaires.

### **IV - Sont admis dans le secteur Nc :**

1. les changements de destination qui ne créent pas de nouveaux logements ou d'hébergement hôteliers
2. les constructions et installations nécessaires aux services publics
3. les aires de stationnement ouvertes au public
4. Les espaces verts, les aires de jeux, de sport, et, uniquement dans les secteurs où la cote de crue est inférieure de moins de 1 mètre à la cote de crue de référence, les constructions et installations liées et nécessaires à ces équipements (superficie limitée à 40m<sup>2</sup>)
5. Les surélévations des constructions existantes qui ne créent pas de nouveaux logements,
6. les extensions et les constructions nouvelles à usage agricole, artisanal, industriel, commercial, de bureaux, d'entrepôt, de loisir ou sportif (y compris les ERP destinés à ces activités), dans les conditions fixées par le PPRi et à l'exception totale des

bâtiments destinés à l'habitation ou à l'hébergement hôtelier, ainsi que les ERP sensibles (hôpitaux, crèches et garderies, écoles maternelles et primaires, maisons de retraite...)

7. La rénovation, les travaux d'entretien de réparation, de réhabilitation et de gestion des constructions, infrastructures et installations existantes implantées antérieurement à l'approbation du présent plan dans les conditions fixées par le PPRi.

8. A l'intérieur des couloirs de bruit fixés en bordure la voie ferrée, repérés sur le document graphique annexe - - - - , les constructions ne sont admises que si elles respectent les dispositions de l'arrêté n° 2013/DDT/TS/031, relatifs à la révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres ferroviaires.

### **V - Sont admis le secteur Nag :**

1. A condition d'être liées et nécessaires à l'activité agricole :

- les constructions destinées à l'habitation et à leurs dépendances. Ces constructions seront autorisées uniquement si elles sont édifiées postérieurement et/ou simultanément aux bâtiments abritant les activités admises dans la zone.

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

- les constructions destinées à la diversification des activités agricoles,

- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier (gîtes ruraux, chambres d'hôtes...),

- les constructions destinées au commerce,

- les constructions destinées aux bureaux,

- les constructions destinées aux fonctions d'entrepôts.

2. le changement de destination des constructions existantes lié à l'activité agricole,

3. les constructions et installations nécessaires aux services publics,

4. les aires de stationnement ouvertes au public,

5. Les affouillements et exhaussements des sols de plus de 2 mètres de haut ou de surface  $>$  ou  $=$  à  $100 \text{ m}^2$  sont autorisés à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations utilisés dans la zone

### **VI - Sont admis le secteur Nj :**

1. les *abris de jardin*

2. les constructions et installations nécessaires aux services publics

3. les aires de stationnement ouvertes au public

4. Les espaces verts, les aires de jeux et de sport

*Dans la partie du secteur concernée par le PPRi :*

1. les *abris de jardin* sont limités à  $6 \text{ m}^2$  avec des parois à claire voie laissant entrer et sortir librement l'eau en cas de crue dans les secteurs où la cote de crue est inférieure de moins de 1m à la cote de crue de référence

2. Les espaces verts, les aires de jeux, de sport, et, uniquement dans les secteurs où la cote de crue est inférieure de moins de 1m à la cote de crue de référence, les constructions et installations liées et nécessaires à ces équipements (superficie limitée à  $40\text{m}^2$ )

3. les constructions et installations nécessaires aux services publics

4. les aires de stationnement ouvertes au public

5. A l'intérieur des couloirs de bruit fixés en bordure la voie ferrée, repérés sur le document graphique annexe - - - - , les constructions ne sont admises que si elles

respectent les dispositions de l'arrêté n° 2013/DDT/TS/031, relatifs à la révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres ferroviaires.

#### **VII - Sont admis le secteur Nh :**

1. les *abris de jardin* sont limités à 6 m<sup>2</sup> par bâtiment avec des parois à claire voie laissant entrer et sortir librement l'eau en cas de crue dans les secteurs où la cote de crue est inférieure de moins de 1m à la cote de crue de référence.
2. Les espaces verts, les aires de jeux, de sport, et, uniquement dans les secteurs où la cote de crue est inférieure de moins de 1m à la cote de crue de référence, les constructions et installations liées et nécessaires à ces équipements (superficie limitée à 40m<sup>2</sup>)
3. les constructions et installations nécessaires aux services publics.
4. les aires de stationnement ouvertes au public.
5. Les surélévations des constructions existantes qui ne créent pas de nouveaux logements
6. Les changements de destination des bâtiments qui ne créent pas de nouveaux logements ni d'établissements recevant du public qu'elle qu'en soit la catégorie.
7. Les travaux d'entretien, de réparation, de réhabilitation et de gestion des constructions, infrastructures et installations existantes implantées antérieurement à l'approbation du présent plan, comme les réfections de chaussées, de trottoirs, les aménagements intérieurs au-dessus de la côte de référence, les traitements de façades, la réfection des toitures...
8. La reconstruction, sur une emprise au sol équivalente ou inférieure, de tout édifice implanté antérieurement à l'approbation du présent plan, détruit par un sinistre autre que l'inondation à condition d'assurer la sécurité des personnes, de réduire la vulnérabilité de biens et activités, et de ne pas augmenter la population exposée.

#### **VIII - Sont admis dans les secteur Ns et Nes :**

1. les constructions, installations et ouvrages et équipements liés à la protection, la gestion, et l'ouverture au public des espaces naturels sensibles.
2. les constructions et équipements d'infrastructure directement liés à l'exploitation des réseaux existants.

#### **IX – Sont admis dans les secteurs Nf et Nfs :**

1. les constructions et installations nécessaires à l'entretien et l'exploitation de la forêt
2. les abris de chasse
3. les constructions, installations et ouvrages et équipements liés à la protection, la gestion, et l'ouverture au public des espaces naturels sensibles.
4. les constructions et équipements d'infrastructure directement liés à l'exploitation des réseaux existants.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE**

### **I - Voirie**

Pas de prescription.

### **II- Accès**

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique ou privée d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et l'utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

### **III- Protection des sentiers et chemins :**

Une mesure de protection des sentiers et chemins publics et privés (repérés au plan par le symbole ■■■■■■ ) est mise en œuvre. Ces voies et chemins piétonniers sont à conserver. Leur tracé peut toutefois être modifié si les fonctions de desserte qu'ils remplissent sont préservées.

## **ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I - Eau potable**

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

En l'absence de réseau public de distribution, les constructions seront admises que si le constructeur réalise, à sa charge, des dispositifs techniques permettant de les alimenter (captages, forage de puits, ...) dans les limites de la réglementation applicable.

### **II - Assainissement**

#### **Eaux usées**

L'assainissement individuel ou groupé est obligatoire dans les limites de la réglementation applicable.

#### **Eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales à la parcelle est à privilégier. La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (et notamment l'infiltration) est privilégiée. La récupération est autorisée pour des usages domestiques si le réseau « eaux pluviales » est séparé du réseau d'eau potable.

À défaut, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation en vigueur.

## **ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

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

1. En l'absence d'alignement remarquable à respecter, aucune construction ne peut être implantée à moins de 21 m de l'axe des routes départementales et à moins de 10 m de l'axe des autres voies et chemins ouverts à la circulation des véhicules automobiles.
2. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.
3. Cet article ne s'applique pas aux constructions et/ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. L'implantation se fera en limite ou en recul des limites séparatives.
2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance au moins égale à 3 m de cette limite. Cette disposition ne s'applique pas à l'implantation des *abris de jardin*.
3. Toute construction devra être édifiée à 10 m minimum des berges des cours d'eau et ruisseaux.
4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul de des limites séparatives de l'unité foncière.

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

Pas de prescription.

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

L'emprise au sol des abris et des annexes non agricoles est limitée à 6m<sup>2</sup> par bâtiment.

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

La hauteur à l'égout de toiture des abris est limitée à 3 mètres maximum.

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Le permis de construire peut être refusé ou être accordé uniquement sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT**

Pas de prescription.

## **ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Pas de prescription.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Pas de prescription.

## **SECTION IV - CONDITIONS D'AMENAGEMENT**

### **ARTICLE N 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Pas de prescription.

### **ARTICLE N 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Pas de prescription.

# ANNEXES

# **1. DEFINITION DES EMPLACEMENTS RESERVES AUX EQUIPEMENTS ET DES SERVITUDES MENTIONNEES**

## **A L'ARTICLE L.123-2 DU CODE DE L'URBANISME**

(article L.123-17 du Code de l'Urbanisme)

### **Rappel (article L.123-17 du Code de l'Urbanisme)**

"Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L.123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L.230-1 et suivants."

### **Article L.123-2**

"Dans les zones urbaines, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

- a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement : les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ;
- b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- c) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements ;
- d) *Abrogé.*"

### **Article L.230-1**

"Les droits de délaissement prévus par les articles L.111-11, L.123-2, L.123-17 et L.311-2 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

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

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

### **Article L.230-2**

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

### **Article L.230-3**

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

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

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

La date de référence prévue à l'article L.13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L.111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L.311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

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

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L.13-10 et L.13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique."

### **Article L.230-4**

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

### **Article L.230-5**

"L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le

prix dans les conditions prévues à l'article L.12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique."

**Article L.230-6**

"Les dispositions de l'article L.221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre."

## 2. DEFINITIONS UTILES

### **I - Dispositions relatives à l'implantation des habitations légères de loisirs, à l'installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes et au camping**

*Ces dispositions ne sont applicables ni sur les foires, marchés, voies et places publiques, ni sur les aires de stationnement créées en application de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage (cf. article R.111-30).*

#### **a) Habitations légères de loisirs**

##### **Article R.111-31**

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

##### **Article R.111-32**

"Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées :

- 1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;
- 2° Dans les terrains de camping régulièrement créés, sous réserve que leur nombre soit inférieur à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements ou à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas ;
- 3° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger au sens du Code du Tourisme ;
- 4° Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées au sens du Code du Tourisme."

##### **Article R.111-32-1**

"En dehors des emplacements prévus à l'article R.111-32, l'implantation des habitations légères de loisirs est soumise au droit commun des constructions.

Il en est de même en cas d'implantation d'une habitation légère de loisirs sur un emplacement situé à l'intérieur du périmètre d'un terrain, village de vacances ou maison familiale mentionné aux 2° à 4° de l'article R.111-32 qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en pleine propriété ou en jouissance ou d'une location pour une durée supérieure à deux ans."

#### **b) Résidences mobiles de loisirs**

##### **Article R.111-33**

"Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le Code de la Route interdit de faire circuler."

##### **Article R.111-34**

"Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que :

- 1° Dans les parcs résidentiels de loisirs mentionnés au 1° de l'article R. 111-32, à l'exception des terrains créés après le 1<sup>er</sup> octobre 2007 et exploités par cession

d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an renouvelable ;

2° Dans les terrains de camping régulièrement créés ;

3° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger au sens du Code du Tourisme."

#### **Article R.111-34-1**

"Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées sur un emplacement situé à l'intérieur du périmètre d'un terrain, village de vacances ou maison familiale mentionné au 2° et au 3° de l'article R.111-34 ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance ou d'une location pour une durée supérieure à deux ans."

#### **Article R.111-34-2**

"Les dispositions du deuxième alinéa de l'article R. 111-32-1 et de l'article R. 111-34-1 ne sont pas applicables :

1° Aux terrains de camping constitués en société dont les parts ou les droits sociaux donnent vocation à l'attribution d'un emplacement en propriété ou en jouissance, enregistrée avant la date de publication du décret n° 2011-1214 du 29 septembre 2011 portant adaptation des dispositions du code de l'urbanisme relatives aux terrains de camping et aux parcs résidentiels de loisirs ;

2° Aux emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ou de dépendances de maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété ou de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance avant la date de publication du décret n° 2011-1214 du 29 septembre 2011 portant adaptation des dispositions du code de l'urbanisme relatives aux terrains de camping et aux parcs résidentiels de loisirs ;

3° Jusqu'au terme du contrat, aux emplacements de terrains de camping, de villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ou de dépendances de maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme ayant fait l'objet d'une location d'une durée supérieure à deux ans avant la date de publication du décret n° 2011-1214 du 29 septembre 2011 portant adaptation des dispositions du code de l'urbanisme relatives aux terrains de camping et aux parcs résidentiels de loisirs.

#### **Article R.111-35**

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

#### **Article R.111-36**

"Sur décision préfectorale, et par dérogation aux articles précédents, les résidences mobiles de loisirs peuvent, à titre temporaire, être installées dans tout autre terrain afin de permettre le relogement provisoire des personnes victimes d'une catastrophe naturelle ou technologique."

### **c) Caravanes**

#### **Article R.111-37**

"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."

#### **Article R.111-38**

"L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite :

- a) Dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R.111-42 ;
- b) Dans les bois, forêts et parcs classés par un plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, sous réserve de l'application éventuelle des articles L.130-1 à L.130-3, ainsi que dans les forêts classées en application du titre Ier du livre IV du Code Forestier."

#### **Article R.111-40**

"Nonobstant les dispositions des articles R. 111-38 et R. 111-39, les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation :

- 1° Sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23 ;
- 2° Dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur."

## **II -Dispositions applicables aux travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol**

### ***a) Travaux, installations et aménagements soumis à permis d'aménager***

#### **Article R.421-19**

"Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

- a) Les lotissements, qui ont pour effet, sur une période de moins de dix ans, de créer plus de deux lots à construire :
  - lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
  - ou lorsqu'ils sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ;
- b) Les remembrements réalisés par une association foncière urbaine libre régie par le chapitre II du titre II du livre III, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
- c) La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;
- d) La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu au 1° de l'article R. 111-34 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme ;
- e) Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;

- f) Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;
- g) L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- h) L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- i) L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à vingt-cinq hectares ;
- j) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- k) À moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares."

### ***b) Travaux, installations et aménagements soumis à déclaration préalable***

#### **Article R.421-23**

"Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

- a) Les lotissements autres que ceux mentionnés au a de l'article R.421-19 ;
  - b) Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural relevant du titre II du livre 1er du code rural et de la pêche maritime et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;
  - c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R.421-19 ;
  - d) L'installation, pour une durée supérieure à trois mois par an, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous :
    - sur un terrain situé en dehors d'un parc résidentiel de loisirs, d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme ;
    - sur un emplacement d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à sa propriété en attribution ou en jouissance ou d'une location d'une durée supérieure à deux ans renouvelable.
- Pour le calcul de la durée de trois mois par an mentionnée au cinquième alinéa, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non, sont prises en compte ;
- e) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
  - f) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;

- g) Les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L.130-1 ;
- h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L.123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- i) Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- j) L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;
- k) Les aires d'accueil des gens du voyage."

### 3. GLOSSAIRE

Les définitions apportées ci-dessous sont données à titre informatif ; elles résultent en général des lois, décrets, circulaires opposables à la date d'approbation du PLU. Mais elles ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le code de l'urbanisme.

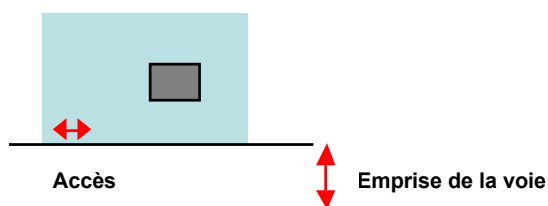
## A

### Abri de jardin

Un abri de jardin est une petite construction close et couverte destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclette.

### Accès

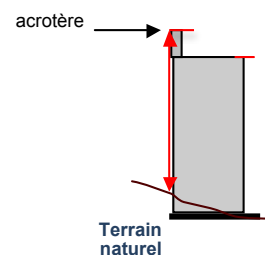
L'accès est le point de jonction entre la voie d'accès (*publique ou privée*) avec le domaine public. En cas de servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.



### Acrotère

Élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant des rebords ou garde-corps pleins ou à claire voie.

Ainsi, un acrotère est le muret périphérique des terrasses et toitures-terrasses. L'acrotère de toiture terrasse peut revêtir différentes formes et avoir différentes destinations (esthétique et/ou décorative, ou simplement utilitaire).



### Affouillement de sol / exhaussement de sol

Les affouillements et exhaussements de sols sont soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m<sup>2</sup> et que leur hauteur, s'il s'agit d'une exhaussement, ou leur profondeur s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 mètres.

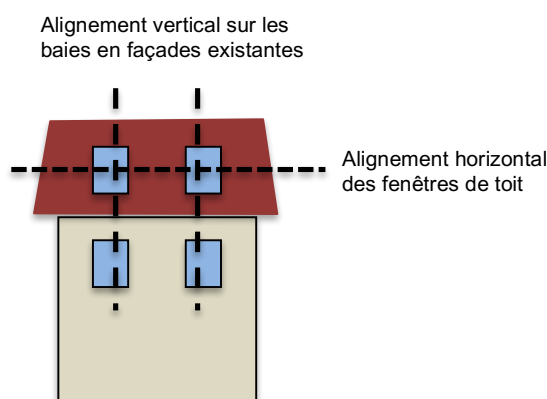
Ce peut être le cas d'un bassin, d'un étang, d'un réservoir creusé dans un mur de soutènement, d'un travail de remblaiement ou déblaiement à la réalisation de voie privée.

### Alignement

L'alignement est la limite séparative d'une voie publique et des propriétés riveraines, quelle que soit la régularité de son tracé.

### Alignement des fenêtres de toit

Principe d'alignement des fenêtres de toit



## Annexes

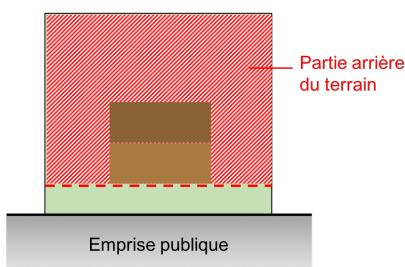
Sont considérés comme bâtiments annexes, les locaux ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, par exemple : remise, *abri de jardin*, piscine, local technique pour piscine, atelier, cellier, ..., voire garage (*sauf si exclu et réglementé à part*). Les annexes sont séparées du bâtiment principal.

## Arbre de haute tige

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

## Arrière du terrain (partie)

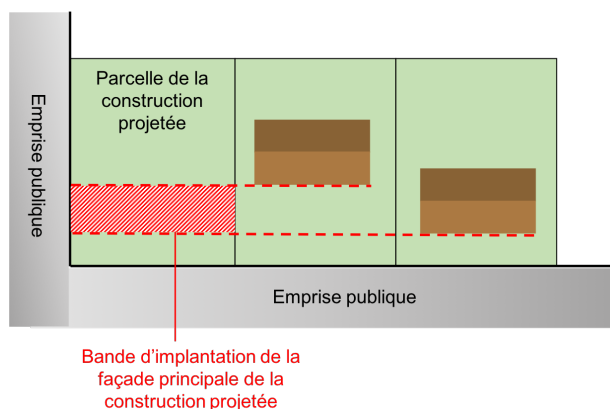
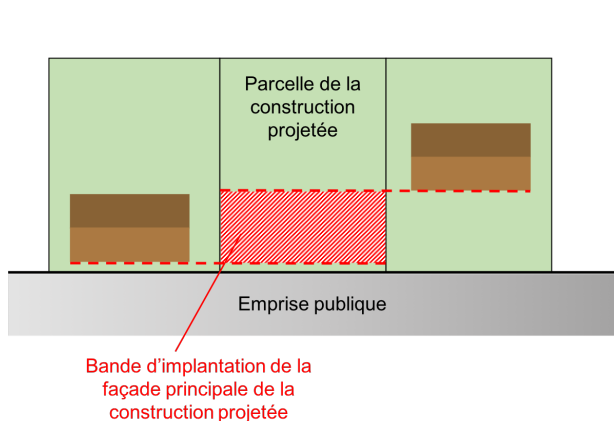
Il s'agit de la partie de la parcelle située en arrière de la construction principale compté à partir de la façade avant.



## B

### Bande d'implantation (formée par les façades des constructions voisines)

Il s'agit de la bande dans laquelle doit s'implanter la façade principale de la nouvelle construction. Cette bande est formée selon les implantations des façades principales des constructions voisines les plus proches de part et d'autre. Pour les constructions à l'angle de deux rues, ceux sont les deux constructions les plus proches, dans la même rue et le même îlot qui sont prises en compte.



## C

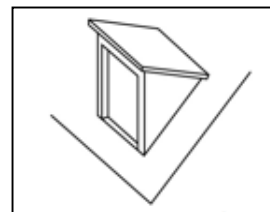
### Carport

Un carport est une aire de stationnement de véhicule couvert et non clos. La structure peut être indépendante ou appuyée contre un mur.

## Chien assis

Un chien-assis est une lucarne dont la pente est inversée par rapport au versant du toit.

Illustration d'un chien-assis >



## Clairevoie (dispositif à)

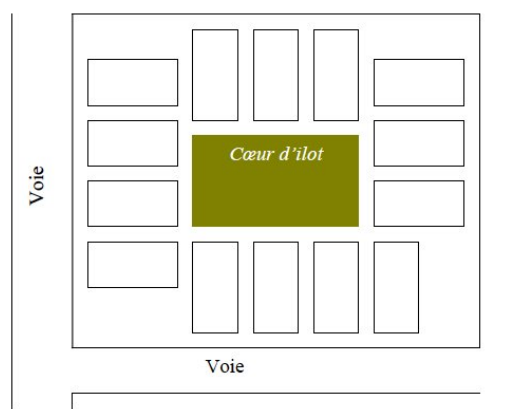
La claire-voie est un ouvrage composé d'éléments qui laissent passer le jour (grillage, treillage, ...).

## Clôture

Ouvrage visant à clore un terrain. Il peut s'agir de murs, de barrières, de clôtures à claire-voie.

## Cœurs d'îlot

Les cœurs d'îlot sont des fonds de jardins et des fonds de parcelles enserrés partiellement ou totalement dans le tissu urbain bâti.



## Construction

Le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre) qui entrent dans le champ d'application du permis de construire, qu'ils soient soumis à permis de construire ou à déclaration de travaux.

## Construction principale

Il s'agit d'une construction ayant une destination clairement identifiée, à savoir l'une des destinations définies dans le Code de l'Urbanisme à l'article R.123-9 :

"Les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à *l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt*. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux *constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*."

Par définition, une construction principale peut s'accompagner de "constructions annexes".

## Construction voisine

Il s'agit d'une construction située sur l'une des parcelles voisines du terrain d'assiette.

## D

### Deuxième ligne

Une construction en deuxième ligne est une construction qui vient s'implanter à l'arrière d'une construction existante.



La construction en deuxième ligne est donc desservie par la même voie que la construction située à l'avant, grâce à un chemin d'accès privé.

[Exemples de construction en deuxième ligne >](#)

## E

### Effluents

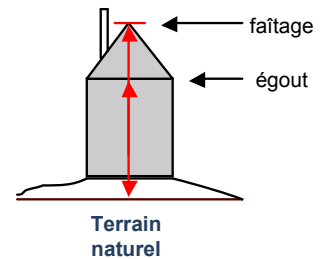
Le terme désigne la plupart du temps les eaux usées domestiques et urbaines, et, par extension, les eaux usées issues des procédés industriels ou des activités économiques en général.

### Egout

L'égout de toit est généralement la partie basse des versants d'une toiture, souvent délimitée par une planche du même nom. Il s'oppose au faitage du toit.

Les gouttières, qui permettent l'évacuation des eaux de pluie, sont très souvent fixées sur les planches d'égout.

L'égout surplombe la gouttière ; la hauteur à l'égout de toiture est donc à mesurer sur chaque pan de toiture, au niveau de la planche d'égout.



### Emprise au sol (art. R420-1 du CU)

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

### Emprises publiques

Elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (places publiques, parkings de surface publics, voies S.N.C.F., ...).

### Encadrement

L'encadrement est une partie décorative située autour d'un percement. L'encadrement est le plus souvent utilisé en façade pour les portes et fenêtres.

Il peut être soit construit, soit peint ou réalisé en enduit projeté. Généralement, l'encadrement apparaît en sur-épaisseur de son support et servait à préciser la nature des pièces ou le rang social des propriétaires.

### Espace libre

Il s'agit de la partie non construite de l'îlot de propriété.

Il peut être aménagé par des aires de stationnement en surface, des jardins. Les rampes de parking peuvent être intégrées dans l'espace libre. Le traitement de l'espace libre peut être de type végétal (jardin, ...) ou minéral (terrasse, ...).

### Exhaussement de sol

*Cf. "Affouillement de sol"*

### Extension

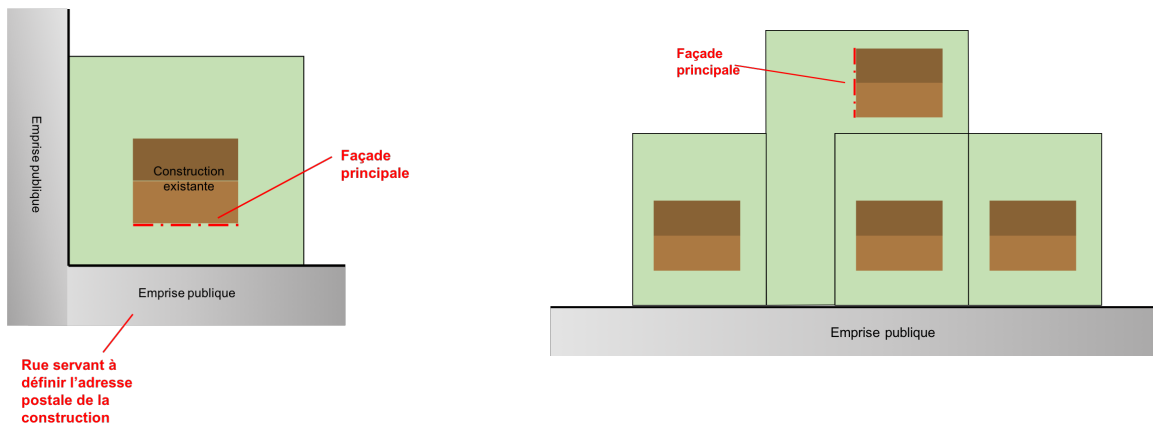
Une extension concerne tous les travaux ayant pour effet de modifier le volume existant d'une construction par addition contiguë ou surélévation.

Les extensions communiquent avec le bâtiment principal.

# F

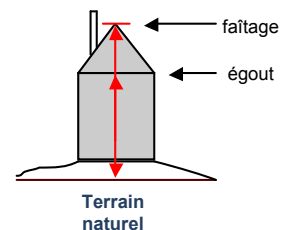
## Façade principale

La façade principale est celle édifiée le long de la rue servant d'adresse postale. Pour les constructions enclavées, la façade principale est celle située côté voirie ou chemin d'accès privé à la parcelle.



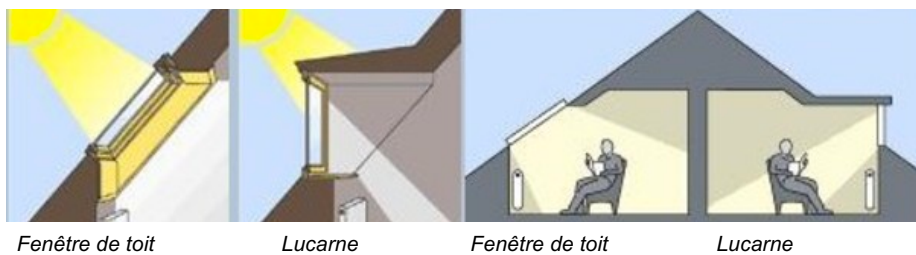
## Faîtage

Le faîtage est la ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées. Il constitue généralement le point haut d'un toit.



## Fenêtre de toit

Les fenêtres de toit sont des ouvertures réalisées sur un pan de toit. Elles permettent l'aménagement des combles sans rompre avec la pente du toit, à la différence des lucarnes.



Source illustrations : [www.atr-combles.com](http://www.atr-combles.com)

# H

## Haie vive

Une haie vive est composée de végétaux vivants, à l'inverse d'une haie artificielle.

# I

## Immeuble de logements collectifs (ou habitat collectif)

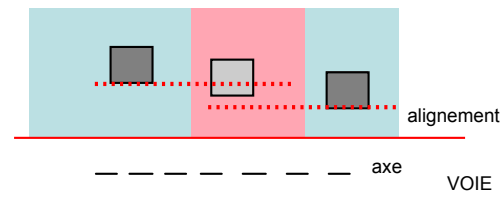
Construction comportant au moins trois logements desservis par des parties communes.

### Implantation des constructions

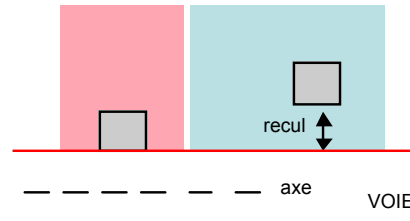
Les règles d'implantation des constructions peuvent être illustrées de la manière suivante :

#### Implantation des constructions par rapport à une voie :

Implantation dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches

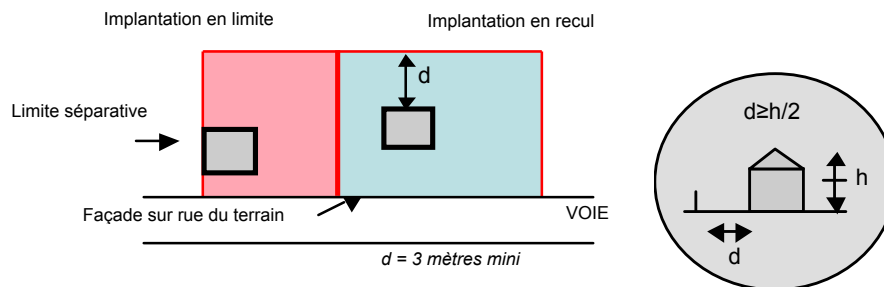


Implantation à l'alignement

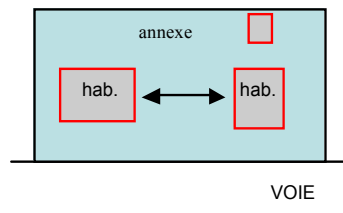


Implantation en recul de l'alignement

#### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :



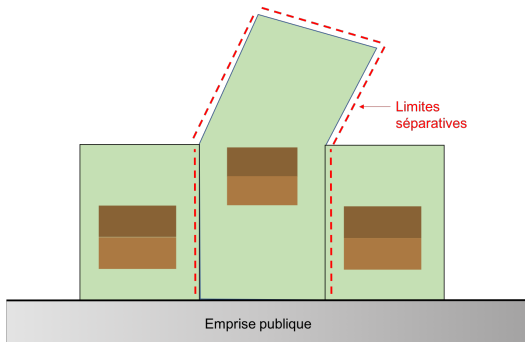
#### Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain :



# L

## Limites séparatives

Les limites séparatives s'entendent comme les limites entre la propriété constituant le terrain d'assiette de la construction et la ou les propriétés qui la jouxtent. Une limite latérale est la limite entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie ou une limite aboutissant à une voie. Une limite de fond de parcelle est la limite opposée à la voie.



## Lotissement

*Cf. article L.442-1 du Code de l'Urbanisme :*

" Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis."

## Lucarne

La lucarne est une ouverture permettant l'aménagement des combles, placée en saillie sur la pente d'une toiture, à l'inverse d'une fenêtre de toit.



*Illustrations de différents types de lucarnes :*

*Lucarne jacobine*

*Lucarne bombée ou cintrée*

*Lucarne en œil-de-bœuf*

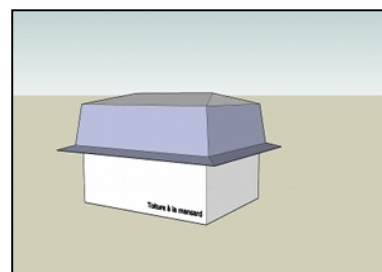
## M

### Mansart (toiture à la)

Toiture dont chaque versant est forme de deux pans dont les pentes sont différentes : le terrasson (partie supérieure, à faible pente, d'un versant de toit brisé) et le brisis (partie à forte pente).

Ceci permet généralement d'établir un étage supplémentaire dans volume du comble.

*Illustration d'un toit à la Mansart >*



Source illustrations : www.atr-

### Modénatures

En architecture, on appelle modénature les proportions et dispositions de l'ensemble des éléments d'ornement que constituent les moulures et profils des moulures de corniche ainsi que les proportions et dispositions des membres de façade constituant le style architectural.

### Mur-bahut

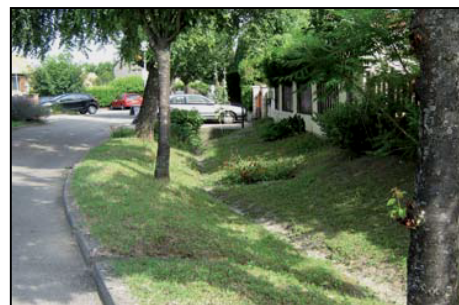
Un mur-bahut est un mur bas surmonté ou non d'un ouvrage (grille, grillage, ...).

## N

### Noue

Une noue est une sorte de fossé peu profond et large, végétalisé, qui recueille provisoirement de l'eau, soit pour l'évacuer via un trop-plein, soit pour l'évaporer ou l'infiltrer sur place.

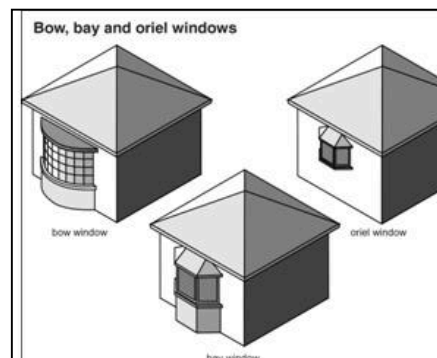
*Exemples de noue >*



## O

### Oriel

Un oriel (fenêtre en baie ou fenêtre arquée) est une avancée en encorbellement aménagée sur un ou plusieurs niveaux d'une façade. Quand l'oriel est fermé par une porte intérieure, on parle de balcon-serre.



## P

### Percement

On entend par percement toute ouverture créée dans la façade de la construction, et destinée à une porte ou une fenêtre.

### Pièce rapportée

Pièce située à l'arrière ou au devant d'une autre pièce et ne communiquant qu'avec celle-ci.

### Porte de garage

#### Caractéristique des portes de garage en UA :

Les portes de garage devront prendre l'aspect d'une porte charretière (linteau droit ou cintré). Elles devront être plus hautes que larges.

Les encadrements devront être en saillie par rapport à la façade. En cas de rénovation, les encadrements d'origine devront être conservés (linteau droit ou cintré) si leur état le permet.

## R

### Retrait de façade

En zone UA, les retraits de façade sont interdits ce qui signifie que la façade de la construction doit être alignée sur le même plan vertical à tous les étages. Des décrochements peuvent cependant être autorisés mais le même plan vertical à tous les étages doit être conservé.

## T

### Toit terrasse

Il s'agit de toiture dont la pente est inférieure ou égale à 8° (15%). Au-delà, il s'agit d'une toiture inclinée. Cette couverture quasiment plate ne comporte que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux.

Un toit terrasse est un dispositif selon lequel la couverture d'un édifice peut être utilisée comme espace à vivre, convivial ou de loisirs. Un toit terrasse peut être traité en jardin ; il est d'ailleurs parfois seulement végétalisé.

## S

### Surface de plancher

*Cf. ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011*

La "surface de plancher" se substitue à la fois à la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors œuvre nette (SHON).

La "surface de plancher" s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des murs.

## **V**

### **Voie**

Une voie dessert une ou plusieurs propriétés et comporte les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules automobiles. Il s'agit des voies publiques et privées.

### **Voirie privée**

La voirie privée est une voie appartenant à une ou plusieurs personnes privées.

### **Voirie publique**

La voirie publique comprend la voirie nationale dont l'Etat est le gestionnaire (autoroutes et certaines routes nationales), la voirie départementale dont la compétence relève du Conseil Général (certaines routes nationales et routes départementales) et la voirie communale qui relève du domaine public ou privé de la commune.

### **Voies ouvertes à la circulation**

On considère les voies ouvertes à la circulation celles destinées à la circulation des véhicules motorisés.