

COMMUNE DE SAINT MARTIN LALANDE

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT ECRIT

Pièce 5

Tampon de la Maire

Tampon de la Préfecture

--	--

PRESCRIPTION DU PLU

DEBAT SUR LE PADD

ARRET DU PLU

ENQUETE PUBLIQUE

APPROBATION DU PLU

UrbaDoc

Chef de projet :

Etienne BADIANE

9, Avenue Maurice Bourguès
Maunoury

31200 TOULOUSE

Tél. : 05 34 42 02 91

contact@be-urbadoc.fr

SOMMAIRE

AVIS AUX LECTEURS.....	4
DISPOSITIONS GENERALES	5
1. ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION	6
2. ARTICLE 2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.....	6
3. ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	6
4. ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES.....	6
5. ARTICLE 5 PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE.....	6
6. ARTICLE 6 APPLICATION DES REGLES DU PLU AUX CONSTRUCTIONS DANS LES LOTISSEMENTS OU SUR UN TERRAIN DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIETE OU EN JOUISSANCE.....	7
7. ARTICLE 7 LES CLOTURES.....	7
8. ARTICLE 8 LES DEMOLITIONS.....	7
9. ARTICLE 9 LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE ET LA RESTAURATION DES BATIMENTS	7
10. ARTICLE 10 RAPPELS GENERAUX	7
11. ARTICLE 11 RAPPELS DES SERVITUDES QUI S'APPLIQUENT SUR LE TERRITOIRE	7
12. ARTICLE 12 RAPPELS DES CONDITIONS DE MESURES SUR L'ENSEMBLE DES ZONES	8
REGLES RELATIVES A LA ZONE Ua.....	10
1. REGLES RELATIVES A L'AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS...11	
1.1. Usages et affectations des sols et types d'activités interdits.....	11
1.2. Destinations et sous-destinations des constructions interdites	11
1.3. Destinations et sous-destinations des constructions soumises à des conditions particulières	11
2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....11	
2.1. Volumétrie	11
2.2. Implantation.....	12
2.3. Caractéristiques architecturales	12
2.4. Espaces non bâtis	13
3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX.....13	
3.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes au public.....	13
3.2. Desserte par les réseaux	14
REGLES RELATIVES AUX ZONES UB.....	15
1. REGLES RELATIVES A L'AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTION16	
1.1. Usage et affectations des sols et types d'activités interdits	16
1.2. Destinations et sous-destinations des constructions interdites	16
1.3. Destinations et sous-destinations des constructions soumises à des conditions particulières	16
2. QUALITE URBAINE, ENVIRONNEMENTALE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	16
2.1. Volumétrie	16
2.2. Implantation :.....	17
2.3. Caractéristiques architecturales	17
2.4. Espaces non bâtis	18
2.5. Stationnement	18
3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX.....19	
3.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes au public.....	19
3.2. Desserte par les réseaux	19

REGLES RELATIVES A LA ZONE UE..... 20

1. REGLES RELATIVES A L'AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS...21

1.1. Usages et affectations des sols et types d'activités interdits..... 21

1.2. Destinations et sous-destinations des constructions interdites 21

1.3. Destinations et sous-destinations des constructions soumises à des conditions particulières 21

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....21

2.1. Volumétrie 21

2.2. Implantation 21

2.3. Caractéristiques architecturales : 22

2.4. Stationnement 22

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX.....23

3.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes au public 23

3.2. Desserte par les réseaux 23

REGLES RELATIVES A LA ZONE UT..... 24

1. REGLES RELATIVES A L'AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS...25

1.1. Usages et affectations des sols et types d'activités interdits..... 25

1.2. Destinations et sous-destinations des constructions interdites 25

1.3. Destinations et sous-destinations des constructions soumises à des conditions particulières 25

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....25

2.1. Volumétrie 25

2.2. Implantation 25

2.3. Caractéristiques architecturales : 26

2.4. Stationnement 26

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX.....26

3.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes au public 26

3.2. Desserte par les réseaux 27

REGLES RELATIVES AUX ZONES UX ET UXC..... 28

1. REGLES RELATIVES A L'AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS...29

1.1. Usages et affectations des sols et types d'activités interdits..... 29

1.2. Destinations et sous-destinations des constructions interdites 29

1.3. Destinations et sous-destinations des constructions soumises à des conditions particulières 29

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....29

2.1. Volumétrie 29

2.2. Implantation 30

2.3. Caractéristiques architecturales : 30

2.4. Stationnement 31

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX.....31

3.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes au public 31

3.2. Desserte par les réseaux 32

REGLES RELATIVES A LA ZONE AU 33

1. REGLES RELATIVES A L'AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES SOLS.....34

1.1. Usages et affectations des sols et types d'activités interdits..... 34

1.2. Destinations et sous-destinations des constructions interdites 34

1.3. Destinations et sous-destinations des constructions soumises à des conditions particulières 34

2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE....34

2.1. Volumétrie 34

2.2. Implantation 35

2.3. Caractéristiques architecturales 35

2.4. Espaces non bâtis 36

2.5. Stationnement	36
3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX.....	37
3.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes au public.....	37
3.2. Desserte par les réseaux	37
REGLES RELATIVES AUX ZONES A	39
1. REGLES RELATIVES A L'AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ...	40
1.1. Usages et affectations des sols et types d'activités interdits.....	40
1.2. Destinations et sous-destinations des constructions interdites	40
1.3. Destinations et sous-destinations des constructions soumises à des conditions particulières	40
2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE....	42
2.1. Volumétrie	42
2.2. Implantation.....	42
2.3. Caractéristiques architecturales	42
2.4. Espaces non bâtis	43
2.5. Dispositions applicables aux éléments de paysage	43
2.6. Stationnement	44
2.7. Mesures d'alimentation des performances énergétiques et de développement durable des constructions existantes par l'extérieur.....	44
2.8. Equipements nécessaires aux énergies renouvelables	44
3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX.....	44
3.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes au public.....	44
3.2. Desserte par les réseaux	45
REGLES RELATIVES AUX ZONES N	46
1. REGLES RELATIVES A L'AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ...	47
1.1. Usages et affectations des sols et types d'activités interdits.....	47
1.2. Destinations et sous-destinations des constructions interdites	47
1.3. Destinations et sous-destinations des constructions soumises à des conditions particulières	47
2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE....	49
2.1. Volumétrie	49
2.2. Implantation.....	49
2.3. Caractéristiques architecturales	50
2.4. Espaces non bâtis	51
2.5. Dispositions applicables aux éléments de paysage	51
2.6. Stationnement	51
2.7. Mesures d'alimentation des performances énergétiques et de développement durable des constructions existantes par l'extérieur.....	51
2.8. Equipements nécessaires aux énergies renouvelables	51
3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX.....	51
3.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes au public.....	51
3.2. Desserte par les réseaux	52
LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME	53

AVIS AUX LECTEURS¹

Le règlement écrit du PLU a été élaboré selon la nouvelle codification.

Le décret instaurant un contenu modernisé du PLU est entré en vigueur le 1er janvier 2016.

Ce nouveau contenu réglementaire permet de répondre aux enjeux actuels d'aménagement des territoires en proposant aux élus, de nouveaux outils, au service de leur compétence de planification et d'urbanisme, pour les accompagner et les soutenir dans leur mission.

Son enjeu principal consiste à répondre à un besoin général de clarification, de mise en cohérence et de lisibilité des règles d'urbanisme, pour en faciliter l'utilisation et la traduction opérationnelle.

Ce décret réaffirme le lien entre le projet de territoire, la règle et sa justification, par la traduction des objectifs structurants auxquels doit répondre le PLU :

- le renforcement de la mixité fonctionnelle et sociale,
- la maîtrise de la ressource foncière et la lutte contre l'étalement urbain,
- la préservation et la mise en valeur du patrimoine environnemental, paysager et architectural.

Les nouveaux PLU qui intégreront cette réforme disposeront d'outils mieux adaptés aux diversités locales, aux opérations d'aménagement complexes mais aussi aux évolutions dans le temps de leur territoire. Ils pourront répondre au plus près aux aspirations des habitants et favoriser la qualité de leur cadre de vie, grâce à une assise réglementaire confortée.

Il s'agit ainsi de redonner du sens au règlement du Plan Local d'Urbanisme et de passer d'un urbanisme réglementaire à un urbanisme de projet.

Le règlement écrit prend en compte le lexique national d'urbanisme.

Le règlement de chaque zone doit prendre en compte les dispositions générales du règlement écrit du territoire.

¹ Guide de la modernisation du contenu du PLU, Ministère du logement et de l'habitat durable, Avril 2017

DISPOSITIONS GENERALES

1. ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- L'article R111-11 du Code de l'urbanisme (desserte insuffisante par les réseaux) ;
- Les articles suivants du règlement national d'urbanisme : R111-2 (salubrité et sécurité publique), R111-4 (archéologie), R111-25 (stationnement), R111-26 (préoccupations d'environnement) et R111-27 (caractère ou intérêt des lieux avoisinants, sites, paysages naturels ou urbains, perspectives monumentales) ;
- Les articles L111-6 et L111-7 du Code de l'Urbanisme en dehors des zones d'études définies par le PLU (route à grande circulation) ;
- Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du plan ;
- Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :
 - le droit de préemption urbain dans les zones U et AU du présent PLU
 - les secteurs effectués par le bruit des transports terrestres ;

Les dispositions du décret n° 2004.490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières d'archéologie préventive ;

- L'article L.111-3 du code rural et de la pêche maritime, qui instaure un principe de réciprocité des règles de recul affectant les constructions de tiers vis-à-vis des bâtiments agricoles, lorsque de telles règles existent pour ces bâtiments agricoles ;
- Les dispositions du décret n° 95.21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres ;
- Les dispositions particulières relatives aux zones de bruit autour des aérodromes (articles L112 du Code de l'Urbanisme).

3. ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le PLU délimite :

- Des zones urbaines (Ua, Ub, Ue, Ut, Ux et Uxc) ;
- Des zones à urbaniser (AUa, AUb et AUc) ;
- Des zones agricoles (A et A1) ;
- Des zones naturelles (N et Nph) ;
- Les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts ;

4. ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures. Il s'agit d'adaptations rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard ou pour les extensions de ces bâtiments.

5. ARTICLE 5 PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologiques,

cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet représenté par M. le Conservateur Régional de l'Archéologie.

6. ARTICLE 6 APPLICATION DES REGLES DU PLU AUX CONSTRUCTIONS DANS LES LOTISSEMENTS OU SUR UN TERRAIN DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIETE OU EN JOUISSANCE

Les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet mais sont appliquées au niveau de chaque lot ou de chaque division (article R151-21 du Code de l'Urbanisme).

7. ARTICLE 7 LES CLOTURES

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière.

8. ARTICLE 8 LES DEMOLITIONS

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

9. ARTICLE 9 LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE ET LA RESTAURATION DES BATIMENTS

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si un plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Est également autorisée, sous réserve des dispositions du code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

10. ARTICLE 10 RAPPELS GENERAUX

Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, sur un couloir de protection de 40 mètres au droit de toutes lignes d'au moins 63 kV, les abattages d'arbres et de branches qui se trouvant à proximité des conducteurs aériens pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages (décret du 12 novembre 1938). Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil. L'édification d'ouvrages, de bâtiments, constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles du règlement de la zone concernée.

11. ARTICLE 11 RAPPELS DES SERVITUDES QUI S'APPLIQUENT SUR LE TERRITOIRE

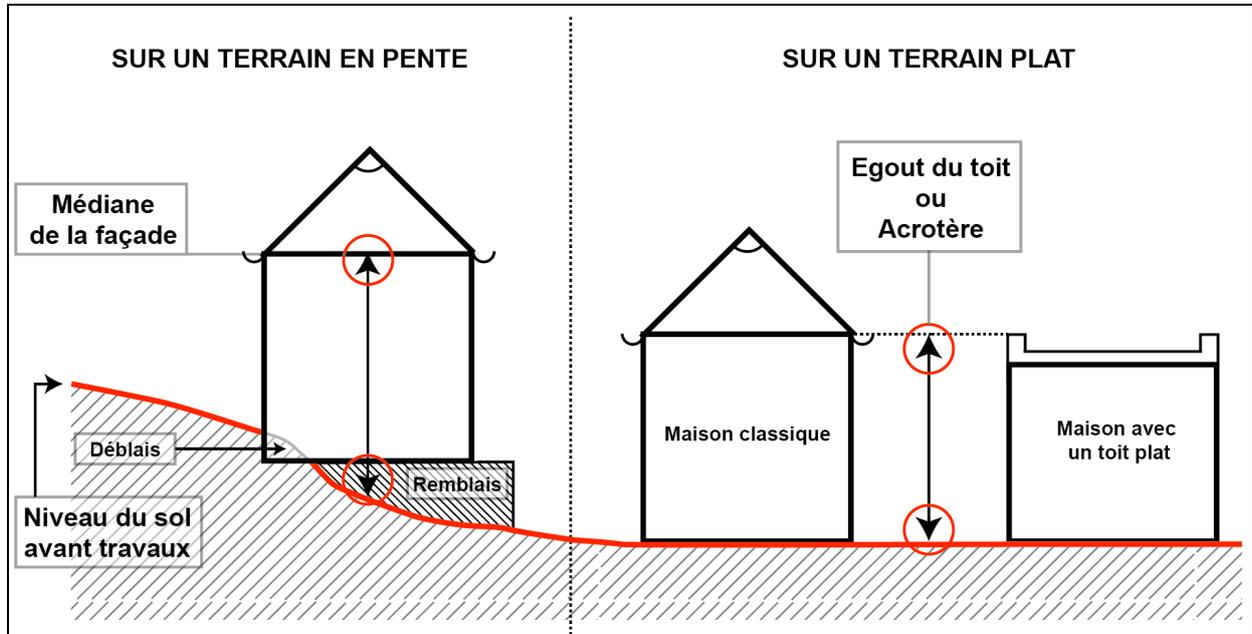
Il est rappelé que les occupations et utilisations du sol doivent respecter les servitudes d'utilité publique annexées au PLU.

12. ARTICLE 12 RAPPELS DES CONDITIONS DE MESURES SUR L'ENSEMBLE DES ZONES

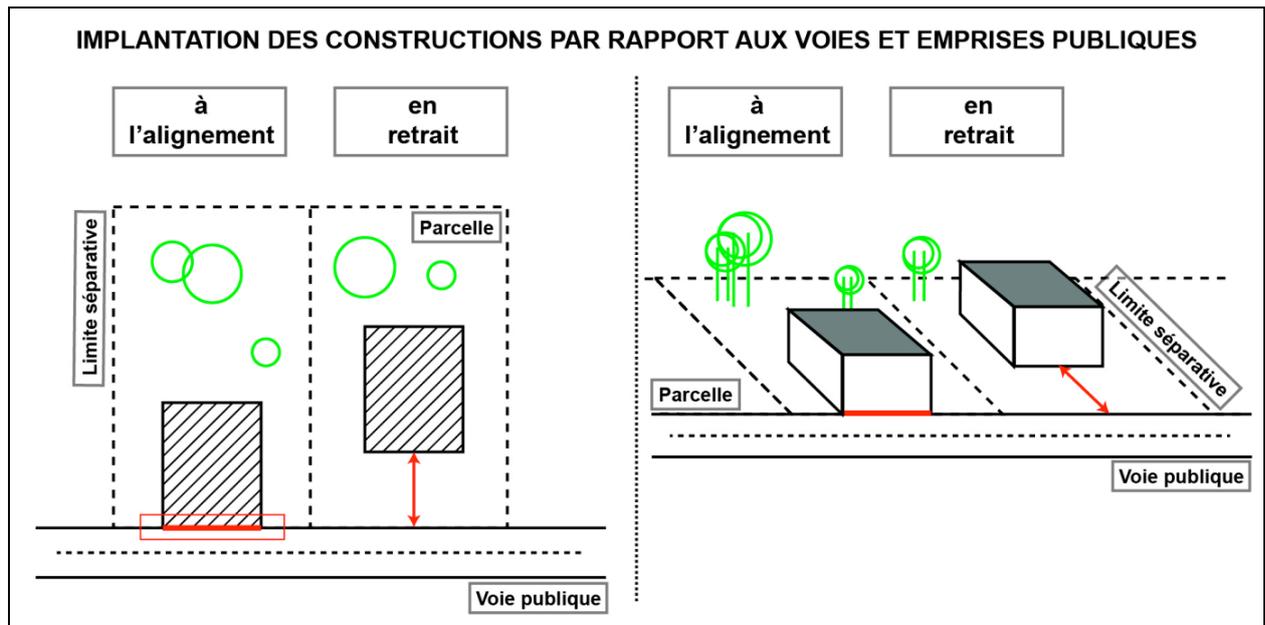
▪ SCHEMA POUR LES HAUTEURS DE CONSTRUCTION

Conditions de mesure

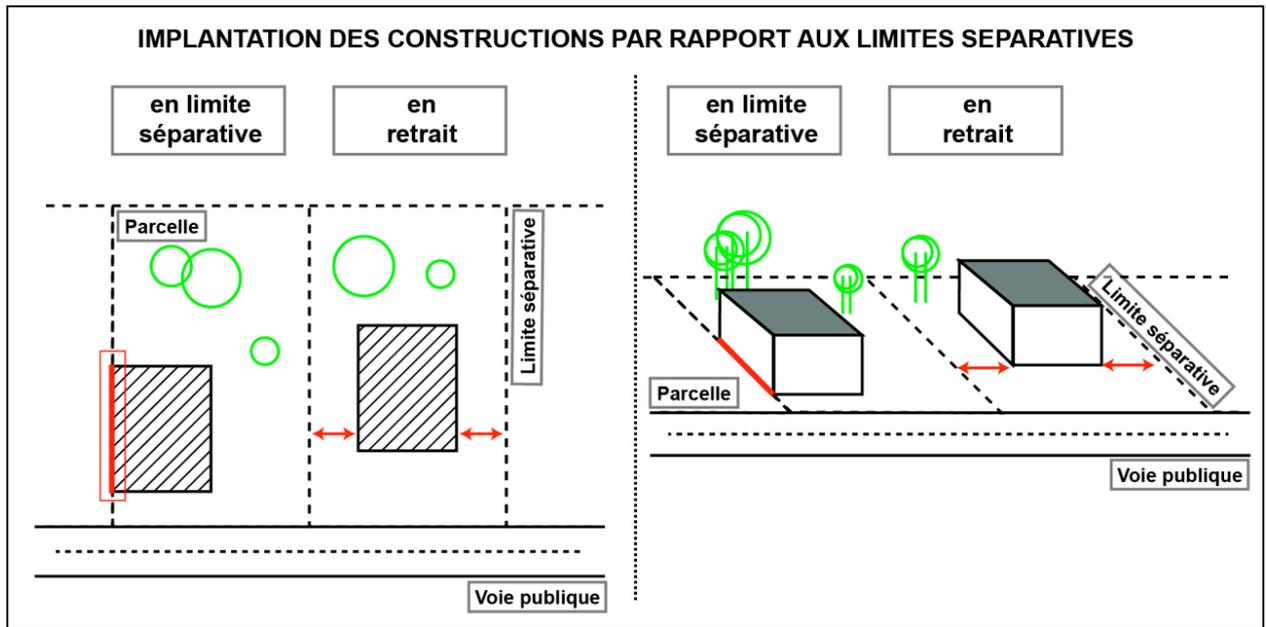
La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux soit à l'égot du toit ou au niveau de l'acrotère. Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.



▪ SCHEMA POUR LES IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES



▪ SCHEMA POUR LES IMPLANTATIONS PAR RAPPORT A LA LIMITE SEPARATIVE



REGLES RELATIVES A LA ZONE Ua

1. REGLES RELATIVES A L'AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1.1. Usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits :

- Les affouillements ou exhaussements de sol non compatibles avec la vocation de la zone ;
- Les terrains aménagés de camping, caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation non compatibles avec la fonction résidentielle ;
- L'ouverture de carrières.

1.2. Destinations et sous-destinations des constructions interdites

Sont interdits :

- Les exploitations agricoles ou forestières ;
- Les commerces de gros ;
- Les industries ;
- Les centres de congrès et d'exposition.

1.3. Destinations et sous-destinations des constructions soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions particulières :

- L'artisanat et commerces de détail compatibles avec la fonction résidentielle ;
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique et qu'elles soient compatibles avec la fonction résidentielle.
- Les entrepôts à condition qu'ils ne dépassent pas la hauteur des constructions existantes.
- Les commerces avec des surfaces de ventes inférieures à 300m².

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. Volumétrie

2.1.1. Hauteur

Conditions de mesure

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux soit à l'égout du toit ou au niveau de l'acrotère. Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

Règle

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas dépasser 8 mètres.
Les abris de jardins, box annexes ne doivent pas dépasser 3,5 mètres.

Exception

Cette règle ne s'applique pas dans le cas d'une rénovation ou extension d'un bâtiment ancien, pour lequel la hauteur d'origine peut être maintenue ou lorsqu'un alignement par rapport au faîtage d'un bâtiment voisin s'avère nécessaire.

2.2. Implantation

2.2.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques.

Exception

Cette règle ne s'applique pas :

- Dans le cas où un bâtiment à usage d'habitation serait déjà implanté dans le périmètre défini à la date d'approbation du PLU ;
- Pour les extensions des bâtiments et des annexes d'habitations déjà implantées dans le périmètre défini à la date d'approbation du PLU ;
- Pour les modifications ou la restauration des constructions existantes ;
- En cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol ou à la topographie des lieux.

2.2.2. Implantation des constructions par rapport à la limite séparative

Toute construction doit être implantée en limite séparative ou à au moins 3 mètres.

2.3. Caractéristiques architecturales

2.3.1. Généralités

Il est rappelé que 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 des ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. L'aspect extérieur des constructions doit s'harmoniser avec les caractéristiques des règles décrites ci-après.

2.3.2. Dispositions applicables aux constructions neuves

Les toitures

L'aspect extérieur doit s'harmoniser avec les formes, les matériaux et les couleurs des constructions principales dont les traits dominants sont les suivants : les toitures doivent être réalisées avec plusieurs pans (la pente doit se situer entre 30 et 45%).

Les façades

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement (brique creuse, bloc béton).

Les ouvertures

Les volets roulants à coffrets extérieurs sont interdits sur les façades côté rue.

Les clôtures

La hauteur de la clôture ne devra pas dépasser 1,60 mètre.

Les extensions et annexes

Les extensions et les annexes doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales.

2.3.3. Les dispositions applicables pour les rénovations

Les caractéristiques des extensions des constructions existantes (couleur, simplicité des trames et des volumes, ainsi qu'une conception en rapport avec l'architecture de la construction) s'harmonisent avec le bâti principal.

2.3.4. Les dispositions applicables aux bâtiments ou patrimoines remarquables

Un certain nombre de bâtiments remarquables sont identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Afin de préserver ces marqueurs identitaires, tous les travaux de restauration doivent conserver, respecter les caractéristiques architecturales et préserver les éléments d'origine.

2.3.5. Équipements nécessaires aux énergies renouvelables

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère. Ces équipements doivent être de préférence non visibles depuis le domaine public, ils doivent faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrées à la composition architecturale. L'implantation de capteurs solaires en toiture est autorisée, sous réserve des dispositions suivantes :

- Leur dessin doit être simple, respectant la composition de la toiture et de la façade ;
- Dans le cas d'une construction existante, ils ne doivent pas modifier l'harmonie de la toiture.

2.4. Espaces non bâtis

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

3.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes au public

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou à l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Le nombre d'accès doit être limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Tout accès doit être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

A défaut de respect des règles évoquées précédemment, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales comportant notamment la réalisation de voies privées ou de tout aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet n'est autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite présentant des caractéristiques suffisantes.

3.2.2. Assainissement des eaux usées

Le zonage d'assainissement délimite les zones d'assainissement collectif et les zones d'assainissement non collectif. Le raccordement au réseau public est obligatoire lorsqu'il existe. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome est exigé, conformément à la réglementation en vigueur.

3.2.3. Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il est exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire. Un dispositif de récupération des eaux pluviales (mise en place de cuves) ou à l'infiltration à la parcelle est alors autorisé.

3.2.4. Réseaux divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

REGLES RELATIVES AUX ZONES UB

1. REGLES RELATIVES A L'AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTION

1.1. Usage et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits :

- Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ;
- Les terrains aménagés de camping, caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation non compatibles avec la fonction résidentielle ;
- L'ouverture de carrières.

1.2. Destinations et sous-destinations des constructions interdites

Sont interdits :

- Les exploitations agricoles ou forestières ;
- Les commerces de gros ;
- Les industries ;
- Les centres de congrès et d'exposition.

1.3. Destinations et sous-destinations des constructions soumises à des conditions particulières

Sont autorisées sous conditions particulières :

- L'artisanat et commerces de détail compatibles avec la fonction résidentielle ;
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle compatibles avec la fonction résidentielle.
- Les commerces avec des surfaces de ventes inférieures à 300m².
- Les entrepôts à condition à condition qu'ils ne dépassent la hauteur des constructions existantes.

2. QUALITE URBAINE, ENVIRONNEMENTALE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. Volumétrie

2.1.1. Hauteur

Conditions de mesure

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux soit à l'égout du toit ou à l'acrotère. Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

Règle

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 8 mètres à l'égout du toit. Pour les hauteurs maximales des abris de jardins, box annexes, elles ne doivent pas dépasser 3,5 mètres à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis dans les cas suivants :

- En cas d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans dépasser l'état existant ;

- En raison d'exigences techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectif.

2.2. Implantation :

2.2.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à :

- 3 mètres minimum du domaine public des voiries communales ;
- 35 mètres minimum de l'axe public de la RD 6113
- 5 mètres minimum du domaine public des autres routes départementales.

Dans le cas d'une construction implantée sur un terrain situé à l'angle de deux voies, les dispositions du présent article s'appliquent pour la façade principale. Des implantations différentes peuvent être admises pour l'agrandissement et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du présent document à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics.

Les portails des clôtures devront être en retrait des voiries existantes ou à créer. Le retrait est fixé à 5 mètres de la limite d'emprise publique.

2.2.2. Implantation des constructions par rapport à la limite séparative

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives latérales, directement ou par l'intermédiaire d'une autre construction ;
- Soit en retrait. Le retrait est fixé à 3 mètres minimum.

L'implantation en limite avec l'emprise publique peut être interdite si elle est de nature à nuire au fonctionnement de l'emprise publique concernée. Pour toute construction de piscines, les bassins peuvent être construits dans la bande de 3 mètres minimum de retrait de la limite séparative.

2.3. Caractéristiques architecturales

2.3.1. Généralités

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions à édifier ou à modifier, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur 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.

2.3.2. Dispositions applicables aux constructions neuves

L'objectif est d'harmoniser l'architecture des constructions avec l'environnement architectural et paysager en se référant aux maisons et aux dépendances qui contribuent à l'identité et à la préservation des hameaux. Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions et leur architecture un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, afin de préserver l'intérêt de la zone.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise, etc.) doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal (la taule est en particulier proscrite).

Toitures

Les couvertures des constructions doivent être d'aspect tuile, de la couleur naturelle de la terre cuite ou bien dans les tons vieillis. Les toitures doivent être réalisées avec plusieurs pans (la pente doit se situer entre 30 et 45%). La création de toiture terrasse est autorisée en couverture d'une partie du corps du bâtiment, dans la mesure où elle ne vient pas interrompre le rampant d'une toiture et sous réserve que les travaux ne portent pas atteinte à l'organisation générale ou à l'identité architecturale des constructions.

Des pentes différentes peuvent être admises afin de maintenir, de restituer ou de compléter des ensembles architecturaux existants.

Les toitures végétalisées sont autorisées sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Façades

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement (brique creuse, bloc béton).

Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants doivent respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne les matériaux et volumes.

Les ouvertures

Les volets roulants à coffrets extérieurs doivent être encastrés.

Les clôtures

La hauteur de la clôture ne devra pas dépasser 1,60 mètres.

Les annexes

Les annexes doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales.

2.3.3. Mesures d'alimentation des performances énergétiques et de développement durable des constructions existantes par l'extérieur

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront de préférence non visibles depuis le domaine public. En cas de visibilité depuis le domaine public, ils doivent faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrées à la composition architecturale.

2.3.4. Equipements nécessaires aux énergies renouvelables

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère. Ces équipements devront être de préférence non visibles depuis le domaine public, ils pourront faire l'objet d'une insertion ou être intégrées à la composition architecturale.

2.4. Espaces non bâtis

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, 30 % au moins de la surface doit être traitée en jardin planté et gazonné, de préférence avec des essences locales.

2.5. Stationnement

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 25 m² (accès et stationnement), hors domaine public.

Une place de stationnement minimum est obligatoire pour tout nouveau logement.

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

3.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes au public

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou à l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès doit être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

A défaut de respect des règles évoquées précédemment, le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales comportant notamment la réalisation de voies privées ou de tout aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne sera autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

3.2.2. Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire s'il existe. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome est exigé conformément à la réglementation en vigueur.

3.2.3. Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il est exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire.

Un dispositif de récupération des eaux pluviales (mise en place de cuves) ou d'infiltration à la parcelle est autorisé.

3.2.4. Réseaux divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

REGLES RELATIVES A LA ZONE UE

1. REGLES RELATIVES A L'AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1.1. Usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits :

- Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ;
- Les terrains aménagés de camping, caravaning, les habitations légères de loisirs, le camping ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation non compatibles avec la fonction de la zone ;
- L'ouverture de carrières.

1.2. Destinations et sous-destinations des constructions interdites

Sont interdits :

- Les exploitations agricoles ou forestières ;
- Les industries.

1.3. Destinations et sous-destinations des constructions soumises à des conditions particulières

Sont autorisées sous conditions particulières :

- Les constructions et installations liées aux activités existantes et à leur développement ;
- Les installations classées liées aux activités existantes et à leur développement ;
- L'extension mesurée et l'aménagement des constructions existantes et leurs annexes ;
- Les locaux de gardiennage pour assurer la surveillance des équipements existants ;
- Les équipements publics de la commune.

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. Volumétrie

2.1.1. Hauteur

Conditions de mesure

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux soit à l'égout du toit ou au niveau de l'acrotère. Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

Règle

- Équipement public : 8 mètres
- Local de gardiennage : 3,5 mètres
- Annexes : 3,5 mètres

2.2. Implantation

2.2.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à une distance de :

- 5 mètres minimum du domaine public de la RD116

- 35 mètres pour l'extension des habitations existantes et 25 mètres pour les autres constructions, par rapport au domaine public de la RD6113 ;
- 3 mètres minimum du domaine public des autres voies ou des limites qui s'y substituent.

Pour tenir compte d'impératifs de fonctionnement et/ou techniques, les règles ci-avant ne s'appliqueront pas aux installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.2.2. Implantation des constructions par rapport à la limite séparative

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives latérales, directement ou par l'intermédiaire d'une autre construction ;
- Soit en retrait. Le retrait est fixé à 3 mètres minimum.

2.3. Caractéristiques architecturales :

Les constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Les façades

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

2.3.1. Mesures d'alimentation des performances énergétiques et de développement durable des constructions existantes par l'extérieur

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, doivent être de préférence non visibles depuis le domaine public. Ils doivent faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrées à la composition architecturale en cas de visibilité depuis le domaine public.

2.3.2. Equipements nécessaires aux énergies renouvelables

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Ces équipements doivent être de préférence non visibles depuis le domaine public, et doivent faire l'objet d'une insertion ou être intégrées à la composition architecturale.

2.4. Stationnement

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

3.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes au public

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou à l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Tout accès doit être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

A défaut de respect des règles évoquées précédemment, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales comportant notamment la réalisation de voies privées ou de tous aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet n'est autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

3.2.2. 3.2.2 – Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire s'il existe.

A défaut, un dispositif d'assainissement autonome est exigé conformément à la réglementation en vigueur.

3.2.3. Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il est exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire.

Un dispositif de récupération des eaux pluviales (mise en place de cuves) ou à l'infiltration à la parcelle est autorisé.

3.2.4. Réseaux divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

REGLES RELATIVES A LA ZONE UT

1. REGLES RELATIVES A L'AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1.1. Usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits :

- Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation non compatibles avec la fonction de la zone ;
- L'ouverture de carrières.

1.2. Destinations et sous-destinations des constructions interdites

Sont interdits :

- Les exploitations agricoles ou forestières ;
- Les industries.

1.3. Destinations et sous-destinations des constructions soumises à des conditions particulières

Sont autorisées sous conditions particulières :

- Les constructions liées et nécessaires au camping ;
- Les hébergements touristiques et hôteliers ;
- L'extension mesurée et l'aménagement des constructions existantes et leurs annexes ;
- Les locaux de gardiennage pour assurer la surveillance des équipements existants ;

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. Volumétrie

2.1.1. Hauteur

Conditions de mesure

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux soit à l'égout du toit ou au niveau de l'acrotère.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.

Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

Règle

- Constructions touristiques : 7 mètres
- Local de gardiennage et annexes : 3,5 mètres

2.2. Implantation

2.2.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à une distance de 5 minimum du domaine public des voiries existantes.

2.2.2. Implantation des constructions par rapport à la limite séparative

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives latérales, directement ou par l'intermédiaire d'une autre construction ;
- Soit en retrait. Le retrait est fixé à 3 mètres minimum.

2.3. Caractéristiques architecturales :

Les constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Les façades

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

2.3.1. Mesures d'alimentation des performances énergétiques et de développement durable des constructions existantes par l'extérieur

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, doivent être de préférence non visibles depuis le domaine public. Ils doivent faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrées à la composition architecturale en cas de visibilité depuis le domaine public.

2.3.2. Equipements nécessaires aux énergies renouvelables

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Ces équipements doivent être de préférence non visibles depuis le domaine public, et doivent faire l'objet d'une insertion ou être intégrées à la composition architecturale.

2.4. Stationnement

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

3.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes au public

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou à l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Tout accès doit être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

A défaut de respect des règles évoquées précédemment, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales comportant notamment la réalisation de voies privées ou de tous aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet n'est autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

3.2.2. 3.2.2 – Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire s'il existe.

A défaut, un dispositif d'assainissement autonome est exigé conformément à la réglementation en vigueur.

3.2.3. Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il est exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire.

Un dispositif de récupération des eaux pluviales (mise en place de cuves) ou à l'infiltration à la parcelle est autorisé.

3.2.4. Réseaux divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

REGLES RELATIVES AUX ZONES UX ET UXC

1. REGLES RELATIVES A L'AFFECTION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1.1. Usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits :

- Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ;
- Les terrains aménagés de camping, caravaning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés ;
- L'ouverture de carrières.

1.2. Destinations et sous-destinations des constructions interdites

Sont interdits :

- Les exploitations agricole ou forestières ;
- Les salles d'art et de spectacles ;
- Les équipements sportifs.

Dans la zone Ux, les commerces sont interdits.

1.3. Destinations et sous-destinations des constructions soumises à des conditions particulières

Sont autorisées sous conditions particulières dans les deux zones :

- Les locaux de gardiennage pour assurer la surveillance et le gardiennage des installations existantes ;
- La création ou l'extension d'installations classées pour la protection de l'environnement, quelles que soient les règles auxquelles elles sont soumises sous réserves :
 - ♦ qu'elles soient liées au fonctionnement des établissements commerciaux, bureaux et services ;
 - ♦ qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
 - ♦ que l'architecture, la direction et l'aspect extérieur des constructions ne soient pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
 - ♦ Les constructions à vocation d'habitation et pour le gardiennage liées et nécessaires à l'activité existante.

Sont autorisées sous conditions particulières dans la zone Uxc :

- Les commerces avec des surfaces de ventes inférieures à 1 000m².

2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. Volumétrie

2.1.1. Hauteur

Conditions de mesure

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux soit à l'égout du toit ou au niveau de l'acrotère. Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

Règle :**Zone Ux**

- La hauteur maximale des constructions à usage d'activités est fixée à 15 mètres.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation nécessaires à la gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires est fixée à 8 mètres.

Zone UXc

- La hauteur maximale des constructions à usage d'activités est fixée à 10 mètres.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation et de services est fixée à 8 mètres.

2.2. Implantation**2.2.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques****Zone Uxc**

Les constructions doivent être implantées à :

- 3 mètres minimum du domaine public des voiries communales ;
- 35 mètres minimum de l'axe de la RD 6113 ;
- 5 mètres minimum du domaine public des autres routes départementales.

Zone Ux

Les constructions doivent être implantées à 10 mètres minimum du domaine public des voiries existantes.

2.2.2. Implantation des constructions par rapport à la limite séparative

Les constructions doivent être implantées en discontinu c'est-à-dire en ne jouxtant aucune limite séparative.

La distance à respecter des limites séparatives est fixée à 3 mètres minimum.

2.3. Caractéristiques architecturales :**2.3.1. Dispositions applicables aux constructions à vocation d'activité**

Les couvertures des toitures doivent être réalisées soit :

- En tuiles de couleur terre cuite naturelle ou vieillie ;
- En bac acier pré-laqué ;
- En fibrociment coloré ;
- En plaques de support de tuiles avec tuiles de couvert ;
- En matériaux translucides.

2.3.2. Dispositions applicables aux constructions neuves à usage d'habitation ou de gardiennage

Les dispositions des constructions à vocation d'habitat ou nécessaires pour le gardiennage doivent respecter les règles ci-dessous :

Les toitures :

La construction doit être implantée dans l'enveloppe de la construction à vocation économique.

La pente des toits doit être comprise entre 25 % et 40 %.

La pente des annexes (abris, garage) doit être comprise entre 0% et 45%.

Une pente unique (comprise entre 0% et 45%) est possible pour les annexes, en fonction de la conformation de la parcelle, sous réserve du respect de l'intégration architecturale du projet.

Les façades

Les enduits de façades doivent être de ton clair.

L'emploi à nu (sans enduit) de matériaux non enduits est interdit tant en construction qu'en clôture.

Les clôtures

La hauteur de la clôture ne devra pas dépasser 1,60 mètre.

Les extensions et annexes

Les extensions des constructions existantes (couleur, simplicité des trames et des volumes, ainsi qu'une conception en rapport avec l'architecture de la construction) doivent s'harmoniser avec le bâti principal.

2.4. Stationnement

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage d'activité :

Une place au moins de stationnement est obligatoire par tranche entamée de 30 m² de surface de plancher ouvert au public pour les bâtiments recevant du public et une place de parking par employé. Pour les immeubles de bureaux, il est prévu 5 m² destinés au stationnement des bicyclettes par tranche de 50 m² de bureaux.

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX.

3.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes au public

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou à l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Le nombre d'accès doit être limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Tout accès doit être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui est appréciée en tenant compte, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

A défaut de respect des règles évoquées précédemment, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales comportant notamment la réalisation de voies privées ou de tous aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet n'est autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

3.2.2. Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire s'il existe.

A défaut, un dispositif d'assainissement autonome est exigé conformément à la réglementation en vigueur.

3.2.3. Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il est exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire.

Un dispositif de récupération des eaux pluviales (mise en place de cuves) ou d'infiltration à la parcelle est autorisé.

3.2.4. Réseaux divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

REGLES RELATIVES A LA ZONE AU

1. REGLES RELATIVES A L'AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES SOLS

1.1. Usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits :

- Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ;
- Les terrains aménagés de camping, caravaning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation non compatibles avec la fonction résidentielle ;
- L'ouverture de carrières.

1.2. Destinations et sous-destinations des constructions interdites

Sont interdits :

- Les exploitations agricoles ou forestières ;
- Les commerces de gros ;
- Les industries ;
- Les entrepôts ;
- Les centres de congrès et d'exposition.

1.3. Destinations et sous-destinations des constructions soumises à des conditions particulières

Sont autorisées sous conditions particulières :

- L'artisanat et commerces de détail compatibles avec la fonction résidentielle ;
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle compatibles avec la fonction résidentielle.

Les occupations et utilisation du sol devront respecter les conditions d'aménagement définies dans cette zone, conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 3 du dossier du PLU).

Les zones AU sont définies de façon prioritaire :

- Les zones AUa seront urbanisées en priorité ;
- Les zones AUb ne seront urbanisées lorsque 70% minimum des zones AUa seront urbanisés ;
- Les zones AUc ne seront urbanisées lorsque 70% minimum des zones AUb seront urbanisés.

2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. Volumétrie

2.1.1. Hauteur

▪ Conditions de mesure

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux soit à l'égout du toit. Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.

Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

▪ Règle

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 8 mètres à l'égout du toit.

Pour les hauteurs maximales des abris de jardins, box annexes, elles ne doivent pas dépasser 3,5 mètres à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis dans les cas suivants :

- En cas d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans dépasser l'état existant ;
- En raison d'exigences techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectif.

2.2. Implantation

2.2.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à :

- 3 mètres minimum du domaine public des voiries communales ;
- 5 mètres minimum du domaine public des autres routes départementales.

Toutefois, les clôtures doivent être implantées à l'alignement des voies avec possibilité d'un retrait pour l'accès principal.

Dans le cas d'une construction implantée sur un terrain situé à l'angle de deux voies, les dispositions du présent article s'appliquent pour la façade principale.

Tout ouvrage technique lié aux infrastructures de voirie et réseaux divers est exempté de cette règle et doit être implanté suivant l'avis du service gestionnaire de la voirie.

Les portails des clôtures devront être en retrait des voiries existantes ou à créer.

Le retrait est fixé à 5 mètres de la limite d'emprise publique.

2.2.2. Implantation des constructions par rapport à la limite séparative

Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur une ou plusieurs limites séparatives latérales, directement ou par l'intermédiaire d'une autre construction ;
- Soit en retrait. Le retrait est fixé à 3 mètres minimum.

L'implantation en limite avec l'emprise publique peut être interdite si elle est de nature à nuire au fonctionnement de l'emprise publique concernée.

Pour toute construction de piscines, les bassins peuvent être construits dans la bande de 3 mètres de retrait de la limite séparative.

2.3. Caractéristiques architecturales

2.3.1. Généralités

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions à édifier ou à modifier, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, 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.

Le règlement distingue les constructions neuves et le patrimoine remarquable à préserver.

2.3.2. Dispositions applicables aux constructions neuves

L'objectif est d'harmoniser l'architecture des constructions avec l'environnement architectural et paysager en se référant aux maisons et aux dépendances qui contribuent à l'identité et à la préservation des hameaux. Les constructions nouvelles ou aménagées doivent avoir par leurs dimensions et leur architecture un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, afin de préserver l'intérêt de la zone. Les annexes (garages, boxes, locaux

techniques, locaux de remise, etc.) doivent être construites en harmonie avec le bâtiment principal (la taule est en particulier proscrite).

Toitures :

Les couvertures des constructions doivent être d'aspect tuile, de la couleur naturelle de la terre cuite ou bien dans les tons vieillis. Les toitures doivent être réalisées avec plusieurs pans (la pente doit se situer entre 30 et 45%). La création de toiture terrasse est autorisée en couverture d'une partie du corps du bâtiment, dans la mesure où elle ne vient pas interrompre le rampant d'une toiture et sous réserve que les travaux ne portent pas atteinte à l'organisation générale ou à l'identité architecturale des constructions. Des pentes différentes peuvent être admises afin de maintenir, de restituer ou de compléter des ensembles architecturaux existants. Les toitures végétalisées sont autorisées sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Façades :

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement (brique creuse, bloc béton). Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants doivent respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne les matériaux et volumes.

Les ouvertures

Les volets roulants à coffrets extérieurs doivent être encastrés.

Les clôtures :

La hauteur de la clôture ne devra pas dépasser 1,60 mètre.

Les annexes

Les annexes doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales.

2.3.3. Mesures d'alimentation des performances énergétiques et de développement durable des constructions existantes par l'extérieur

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, doivent être de préférence non visibles depuis le domaine public. Ils doivent faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrées à la composition architecturale.

En cas de projet de toiture terrasse végétalisée, celle-ci ne doit pas excéder 50 m².

2.3.4. Équipements nécessaires aux énergies renouvelables

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Ces équipements doivent être de préférence non visibles depuis le domaine public. Ils doivent faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrées à la composition architecturale.

2.4. Espaces non bâtis

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, 30% au moins de la surface doit être traité en jardin planté et gazonné, de préférence avec des essences locales.

2.5. Stationnement

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 25 m² (accès et stationnement), hors domaine public.

Deux places de stationnement sont obligatoires pour tout nouveau logement.

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

3.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes au public

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou à l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le nombre d'accès doit être limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui est appréciée en tenant compte, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

A défaut de respect des règles évoquées précédemment, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales comportant notamment la réalisation de voies privées ou de tous aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre. Les voies doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

Les accès donnant sur les voies départementales doivent être regroupés au maximum.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

3.2.2. Assainissement des eaux usées

Le raccordement au réseau public est obligatoire s'il existe.

A défaut, un dispositif d'assainissement autonome est exigé conformément à la réglementation en vigueur.

3.2.3. Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il est exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire. Un dispositif de récupération des eaux pluviales (mise en place de cuves) ou d'infiltration à la parcelle est autorisé.

3.2.4. Réseaux divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

REGLES RELATIVES AUX ZONES A

1. REGLES RELATIVES A L'AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1.1. Usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits :

- Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ;
- Les terrains aménagés de camping, caravaning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation non compatibles avec la fonction résidentielle ;
- L'ouverture de carrières.

1.2. Destinations et sous-destinations des constructions interdites

A l'exception des constructions liées et nécessaires à l'activité agricole et celles nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, toutes les destinations et sous-destinations des constructions sont interdites sauf celles autorisées à l'article 1.3 ci-dessous.

1.3. Destinations et sous-destinations des constructions soumises à des conditions particulières

Zone Agricole (A)

Sont autorisés sous conditions particulières :

- Les extensions des constructions existantes :

Les extensions devront être proportionnées et harmonieuses avec l'existant.

Elles seront autorisées à compter de la date d'approbation du PLU, sur la base de la surface de la construction à cette date et que la surface d'extension pourra être atteinte en 1 ou plusieurs fois.

La règle la plus favorable s'appliquera :

- Soit 60 m² maximum de surface de plancher ;
- Soit 30 % de la surface de la construction principale.

La hauteur de l'extension horizontale sera au maximum celle de la construction principale, sauf cas exceptionnel et sous réserve de garantir la qualité paysagère du site.

L'extension verticale ne doit pas compromettre la qualité paysagère du site.

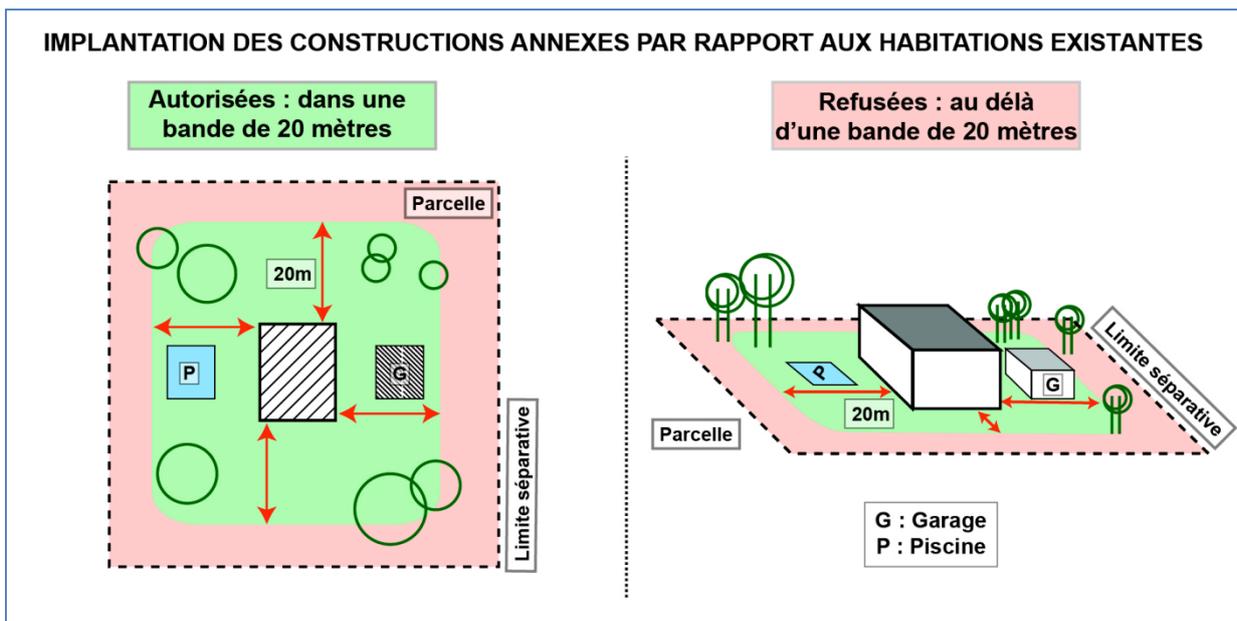
- Les constructions annexes nécessaires à l'habitation principale :

Les annexes doivent permettre le maintien du caractère agricole ou naturel de la zone et ne pas porter atteinte aux paysages.

Elles sont autorisées à compter de la date d'approbation du PLU, sur la base de la surface de la construction à cette date.

La surface d'annexe pourra être atteinte en 1 ou plusieurs fois pendant la durée de validité du PLU.

Zone d'implantation :



Conformément au schéma ci-dessus, les annexes seront implantées dans un périmètre de 20 mètres maximum de l'habitation principale existante.

Des dérogations pourront être prévues :

- Si elles sont justifiées par des motifs d'impossibilité topographiques ou techniques, ou des motifs paysagers ;
- Dans un rayon de 50 mètres maximum de l'habitation principale existante pour les annexes dédiées aux animaux de loisirs (équins notamment) pour les annexes.

La règle la plus favorable s'appliquera :

- Soit 60 m² de surface maximum par annexe ;
- Soit 30% de la surface de la construction principale.

Les piscines ne sont pas soumises à ce plafond.

L'annexe doit être proportionnée et harmonieuse avec l'existant.

La hauteur de l'annexe devra être inférieure ou égale à celle de l'habitation principale afin de ne pas porter atteinte aux paysages.

Les changements de destination (habitat, artisanat et commerce de détail, restauration, industrie non soumise à la législation sur les installations classées, activités de service, hébergement hôtelier et touristique, bureaux de direction et de gestion des entreprises) ne sont autorisés que pour les bâtiments identifiés et répertoriés sur le règlement graphique et listés dans le rapport de présentation.

STECAL (A1)

Seules sont autorisées les occupations et utilisation du sol liés et nécessaires aux activités artisanales existantes.

2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. Volumétrie

2.1.1. Hauteur

Conditions de mesure

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux soit à l'égout du toit. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

Règle

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne devra pas dépasser 8 mètres à l'égout du toit. Pour les installations classées admises dans la zone et les bâtiments à usage agricole et forestière, la hauteur est limitée à 15 mètres.

Dépassement

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis dans les cas suivants :

- En cas d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans dépasser l'état existant ;
- En raison d'exigences techniques, pour les ouvrages et éléments nécessaires au fonctionnement des activités agricoles (silos, cuves, etc.) ;
- En cas de création de bâtiments liés à la valorisation des sols et sous-sols.

2.2. Implantation

2.2.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à une distance de :

- 10 mètres minimum du domaine public des voies communales et privées ;
- 15 mètres minimum du domaine public des voies départementales.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- Pour des raisons de sécurité, en cas de construction nouvelle édifiée à l'angle de deux rues, ou en cas d'élargissement de voirie ;
- En cas d'extension d'une construction existante, il pourra être exigé un recul à l'alignement au moins égal à celui du bâtiment existant.

2.2.2. Implantation des constructions par rapport à la limite séparative

Toute construction devra être implantée :

- Soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3 mètres ;
- Soit en limite séparative.

Les constructions et installations polluantes, nuisantes ou dangereuses ne pourront s'implanter à moins de 200 mètres des zones U et AU à usage d'habitation.

Les constructions seront implantées à au moins 10 mètres des ruisseaux et des cours d'eau à l'exception des ouvrages liés à l'irrigation.

2.3. Caractéristiques architecturales

2.3.1. Les dispositions applicables pour les bâtiments agricoles

Les façades latérales et arrières ainsi que les annexes doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

Les matériaux de remplissage des façades destinés à être enduits ne doivent pas rester apparents. La couleur dominante de la construction peut être complétée sur façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade et qu'elles participent à l'équilibre de l'aspect général de la construction.

La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 2 mètres. Les clôtures à proximité des accès automobile et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité. Elles ne pourront comporter de parties pleines que sur 60 cm de hauteur.

La couverture des toitures des bâtiments agricoles devra être faite de terre cuite traditionnelle ou similaire, ou en fibrociment, ou bac acier, de couleur de teinte anthracite, gris ou rouge.

2.3.2. Les dispositions applicables aux constructions neuves à usage d'habitation

Toitures

Les couvertures des constructions seront d'aspect tuile, de la couleur naturelle de la terre cuite ou bien dans les tons vieillis. Les toitures devront être réalisées avec plusieurs pans (la pente devra se situer entre 30 et 45%).

La création de toiture terrasse est autorisée en couverture d'une partie du corps du bâtiment, dans la mesure où elle ne vient pas interrompre le rampant d'une toiture et sous réserve que les travaux ne portent pas atteinte à l'organisation générale ou à l'identité architecturale des constructions.

Des pentes différentes peuvent être admises afin de maintenir, de restituer ou de compléter des ensembles architecturaux existants.

Les toitures végétalisées sont autorisées sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Façades

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement (brique creuse, bloc béton).

Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne les matériaux et volumes.

Les ouvertures

Les volets roulants à coffrets extérieurs seront encastrés.

Les clôtures

La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 1,60 mètre.

Les extensions et annexes

Les extensions devront être traitées à l'identique des constructions principales.

2.4. Espaces non bâtis

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues. Ce qui est détruit doit être remplacé, notamment concernant les espaces boisés et les haies.

2.5. Dispositions applicables aux éléments de paysage

Le document graphique du PLU identifie un zonage Trame Verte et Bleue (TVB) qui répond aux dispositions du Grenelle de l'environnement et correspond aux continuités écologiques identifiées sur le territoire. Cette protection de la trame verte et bleue permet à la commune de mettre en valeur les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques identifiés et

permet ainsi de préserver les éléments écologiques fonctionnels du territoire. Toute parcelle incluse dans un périmètre TVB doit pouvoir continuer à assurer sa fonction, avec les dispositions suivantes et à développer selon les caractères de biodiversité en présence :

- Inconstructibilité de 10 mètres de part et d'autre des ruisseaux concernées (en dehors de la réfection de l'existant) et à l'exception des ouvrages liés à l'irrigation ;
- En matière de clôture : seules sont autorisées les clôtures à caractère « perméable » pour la faune sauvage ;
- Toutes les constructions sont interdites sur la trame verte et bleue à l'exception des ouvrages techniques nécessaires à l'irrigation.

2.6. Stationnement

Le stationnement correspondant au besoin des constructions devra être assuré en dehors des voies publiques.

2.7. Mesures d'alimentation des performances énergétiques et de développement durable des constructions existantes par l'extérieur

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront de préférence non visibles depuis le domaine public, ils doivent faire l'objet d'une insertion ou être intégrées à la composition architecturale.

2.8. Equipements nécessaires aux énergies renouvelables

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

3.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes au public

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou à l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

A défaut de respect des règles évoquées précédemment, le projet sera refusé ou ne sera accepté que sous réserve de prescriptions spéciales comportant notamment la réalisation de voies privées ou de tous aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne sera autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

3.2.2. Assainissement des eaux usées

En l'absence de réseau collectif, un dispositif d'assainissement individuel sera exigé conformément à la législation en vigueur.

3.2.3. Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire.

Un dispositif de récupération des eaux pluviales (mise en place de cuves) ou à l'infiltration à la parcelle est autorisé.

3.2.4. Réseaux divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

REGLES RELATIVES AUX ZONES N

1. REGLES RELATIVES A L'AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

1.1. Usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits :

- Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ;
- Les terrains aménagés de camping, caravaning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation non compatibles avec la fonction résidentielle ;
- L'ouverture de carrières.

1.2. Destinations et sous-destinations des constructions interdites

A l'exception des constructions liées et nécessaires à l'activité agricole et forestière et celles nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, toutes les destinations et sous-destinations des constructions sont interdites sauf celles autorisées à l'article 1.3 ci-dessous.

1.3. Destinations et sous-destinations des constructions soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions particulières :

- Les extensions des constructions existantes :

Les extensions devront être proportionnées et harmonieuses avec l'existant.

Elles seront autorisées à compter de la date d'approbation du PLU, sur la base de la surface de la construction à cette date et que la surface d'extension pourra être atteinte en 1 ou plusieurs fois.

La règle la plus favorable s'appliquera :

- Soit 60 m² maximum de surface de plancher ;
- Soit 30 % de la surface de la construction principale.

La hauteur de l'extension horizontale sera au maximum celle de la construction principale, sauf cas exceptionnel et sous réserve de garantir la qualité paysagère du site.

L'extension verticale ne doit pas compromettre la qualité paysagère du site.

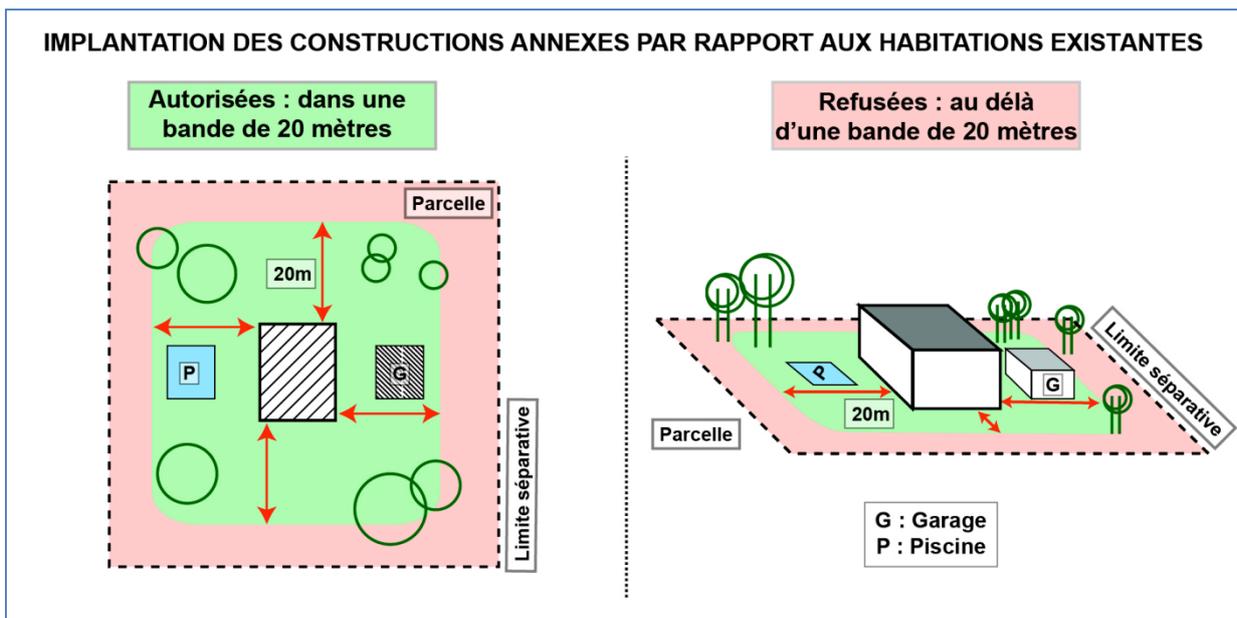
- Les constructions annexes nécessaires à l'habitation principale :

Les annexes doivent permettre le maintien du caractère agricole ou naturel de la zone et ne pas porter atteinte aux paysages.

Elles sont autorisées à compter de la date d'approbation du PLU, sur la base de la surface de la construction à cette date.

La surface d'annexe pourra être atteinte en 1 ou plusieurs fois pendant la durée de validité du PLU.

Zone d'implantation :



Conformément au schéma ci-dessus, les annexes seront implantées dans un périmètre de 20 mètres maximum de l'habitation principale existante.

Des dérogations pourront être prévues :

- Si elles sont justifiées par des motifs d'impossibilité topographiques ou techniques, ou des motifs paysagers ;
- Dans un rayon de 50 mètres maximum de l'habitation principale existante pour les annexes dédiées aux animaux de loisirs (équins notamment) pour les annexes.

La règle la plus favorable s'appliquera :

- Soit 60 m² de surface maximum par annexe ;
- Soit 30% de la surface de la construction principale.

Les piscines ne sont pas soumises à ce plafond.

L'annexe doit être proportionnée et harmonieuse avec l'existant.

La hauteur de l'annexe devra être inférieure ou égale à celle de l'habitation principale afin de ne pas porter atteinte aux paysages.

Les changements de destination (habitat, artisanat et commerce de détail, restauration, industrie non soumise à la législation sur les installations classées, activités de service, hébergement hôtelier et touristique, bureaux de direction et de gestion des entreprises) ne sont autorisés que pour les bâtiments identifiés et répertoriés sur le règlement graphique et listés dans le rapport de présentation.

Zone Nph

Seules les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires la ferme photovoltaïque.

2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. Volumétrie

2.1.1. Hauteur

Conditions de mesure

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux soit à l'égout du toit. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

Règle

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne devra pas dépasser 8 mètres à l'égout du toit. Pour les installations classées admises dans la zone et les bâtiments à usage agricole et forestière, la hauteur est limitée à 15 mètres.

Dépassement

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis dans les cas suivants :

- En cas d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans dépasser l'état existant ;
- En raison d'exigences techniques, pour les ouvrages et éléments nécessaires au fonctionnement des activités agricoles (silos, cuves, etc.) ;
- En cas de création de bâtiments liés à la valorisation des sols et sous-sols.

2.2. Implantation

2.2.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à une distance de :

- 3 mètres minimum du domaine public des voies communales et privées ;
- 5 mètres minimum du domaine public des voies départementales.

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées :

- Pour des raisons de sécurité, en cas de construction nouvelle édifiée à l'angle de deux rues, ou en cas d'élargissement de voirie ;
- En cas d'extension d'une construction existante, il pourra être exigé un recul à l'alignement au moins égal à celui du bâtiment existant.
-

2.2.2. Implantation des constructions par rapport à la limite séparative

Toute construction devra être implantée :

- Soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3 mètres ;
- Soit en limite séparative.

Les constructions et installations polluantes, nuisantes ou dangereuses ne pourront s'implanter à moins de 200 mètres des zones U et AU à usage d'habitation.

Les constructions seront implantées à au moins 10 mètres des ruisseaux et des cours d'eau à l'exception des ouvrages liés à l'irrigation.

2.3. Caractéristiques architecturales

2.3.1. Les dispositions applicables pour les bâtiments agricoles et forestières

Les façades latérales et arrières ainsi que les annexes doivent être traitées avec le même soin que la façade principale. Les matériaux de remplissage des façades destinés à être enduits ne doivent pas rester apparents. La couleur dominante de la construction peut être complétée sur façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade et qu'elles participent à l'équilibre de l'aspect général de la construction.

La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 2 mètres. Les clôtures à proximité des accès automobile et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité. Elles ne pourront comporter de parties pleines que sur 60 cm de hauteur.

La couverture des toitures des bâtiments agricoles devra être faite de terre cuite traditionnelle ou similaire, ou en fibrociment, ou bac acier, de couleur de teinte anthracite, gris ou rouge.

2.3.2. Les dispositions applicables aux constructions neuves à usage d'habitation

Toitures

Les couvertures des constructions seront d'aspect tuile, de la couleur naturelle de la terre cuite ou bien dans les tons vieillis. Les toitures devront être réalisées avec plusieurs pans (la pente devra se situer entre 30 et 45%). La création de toiture terrasse est autorisée en couverture d'une partie du corps du bâtiment, dans la mesure où elle ne vient pas interrompre le rampant d'une toiture et sous réserve que les travaux ne portent pas atteinte à l'organisation générale ou à l'identité architecturale des constructions. Des pentes différentes peuvent être admises afin de maintenir, de restituer ou de compléter des ensembles architecturaux existants. Les toitures végétalisées sont autorisées sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Façades

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement (brique creuse, bloc béton). Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne les matériaux et volumes.

Les menuiseries

Les menuiseries seront peintes. Les teintes devront être en harmonie avec la couleur des façades.

Les ouvertures

Les volets roulants à coffrets extérieurs seront encastrés.

Les clôtures

La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 1,60 mètre.

Les extensions et annexes

Les extensions devront être traitées à l'identique des constructions principales.

2.4. Espaces non bâtis

Les plantations existantes qui présentent un intérêt pour l'équilibre écologique ou pour la qualité du site seront maintenues. Ce qui est détruit doit être remplacé, notamment concernant les espaces boisés et les haies.

2.5. Dispositions applicables aux éléments de paysage

Le document graphique du PLU identifie un zonage Trame Verte et Bleue (TVB) qui répond aux dispositions du Grenelle de l'environnement et correspond aux continuités écologiques identifiées sur le territoire. Cette protection de la trame verte et bleue permet à la commune de mettre en valeur les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques identifiés et permet ainsi de préserver les éléments écologiques fonctionnels du territoire. Toute parcelle incluse dans un périmètre TVB doit pouvoir continuer à assurer sa fonction, avec les dispositions suivantes et à développer selon les caractères de biodiversité en présence :

- Inconstructibilité de 10 mètres de part et d'autre des ruisseaux concernées (en dehors de la réfection de l'existant) et à l'exception des ouvrages liés à l'irrigation ;
- En matière de clôture : seules sont autorisées les clôtures à caractère « perméable » pour la faune sauvage ;
- Toutes les constructions sont interdites sur la trame verte et bleue à l'exception des ouvrages techniques nécessaires à l'irrigation.

2.6. Stationnement

Le stationnement correspondant au besoin des constructions devra être assuré en dehors des voies publiques.

2.7. Mesures d'alimentation des performances énergétiques et de développement durable des constructions existantes par l'extérieur

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront de préférence non visibles depuis le domaine public, ils doivent faire l'objet d'une insertion ou être intégrées à la composition architecturale.

2.8. Equipements nécessaires aux énergies renouvelables

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

3.1. Conditions de desserte par les voies publiques ou ouvertes au public

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou à l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet.

Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

A défaut de respect des règles évoquées précédemment, le projet sera refusé ou ne sera accepté que sous réserve de prescriptions spéciales comportant notamment la réalisation de voies privées ou de tous aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne sera autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

3.2.2. Assainissement des eaux usées

En l'absence de réseau collectif, un dispositif d'assainissement individuel sera exigé conformément à la législation en vigueur.

3.2.3. Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales à la charge du pétitionnaire. Un dispositif de récupération des eaux pluviales (mise en place de cuves) ou à l'infiltration à la parcelle est autorisé.

3.2.4. Réseaux divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME

Le lexique national s'applique plus particulièrement aux plans locaux d'urbanisme (PLU), aux PLU intercommunaux, aux plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), aux cartes communales et au règlement national d'urbanisme. Leur prise en compte par les SCOT en permettra également une meilleure traduction dans les PLU.

Cette fiche technique présente les définitions correspondant à ce lexique puis en précise les modalités d'utilisation.

1. Les définitions retenues

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Gabarit

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

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de

la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

2. Les précisions utiles pour l'emploi des définitions

Les éléments ci-après permettent de préciser la finalité des définitions du lexique pour en faciliter l'application.

Annexe

La présente définition permet de distinguer les extensions, des annexes à une construction principale, notamment dans les zones agricoles, naturelles ou forestières

Afin de concilier la possibilité de construire des annexes, avec les objectifs d'une utilisation économe des espaces naturels, et de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières d'une part (article L.101-2 du code de l'urbanisme), et de maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones A et N d'autre part, un principe « d'éloignement restreint » entre la construction principale et l'annexe est inscrit dans cette définition.

Les auteurs de PLU, pourront déterminer la zone d'implantation de ces annexes au regard de la configuration locale.

Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

Bâtiment

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

Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes;
- soit de l'absence de toiture;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

Construction

Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme. La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

Construction existante

Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante.

Emprise au sol

Cette définition reprend les termes de l'article R*420-1 du code de l'urbanisme qui s'appliquait uniquement au livre IV dudit code. On notera que les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

Extension

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal) La présente définition permettra notamment aux auteurs de PLU(i) d'édicter des règles distinctes entre les constructions principales, les extensions et les annexes. Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

Façade

Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles, et esthétique d'une façade, le règlement du PLU(i) permettant d'encadrer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillie (balcons, oriels, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures ...). Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade. L'application de cette définition ne remet pas en cause les dispositions des articles L111-16 et L111-17 du code de l'urbanisme qui permettent aux PLU de s'opposer à l'utilisation de l'isolation extérieure (réalisée par des matériaux renouvelables ou par des matériaux ou procédés de construction) dans les sites patrimoniaux remarquables en sites inscrits ou classés, à l'intérieur du cœur d'un parc national, sur les monuments historiques et dans leurs abords, et dans les périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L. 111-16 s'appliquent.

Gabarit

La notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol. Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

Hauteur

La présente définition vise à simplifier l'application des règles relatives à la hauteur des constructions en précisant et uniformisant les points de référence servant à la mesurer. Elle permet également de sécuriser la mise en œuvre des dérogations aux règles de hauteur des PLU(i) qui sont autorisées, sous certaines conditions, par l'article L152-6 du code de l'urbanisme pour construire davantage de logements en zone tendue. Il doit être précisé que la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction. Toutefois, il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable. Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps). Le PLU(i) pourra réglementer au cas par cas, soit la hauteur d'une construction dans sa totalité, soit façade par façade. Enfin, il est rappelé que les auteurs des PLU(i) conservent la faculté de préciser les définitions du lexique national sans en changer le sens, et peuvent donc préciser les modalités d'appréciation de la hauteur dans le cas de terrains en pentes.

Limites séparatives

Cette définition permet de définir le terrain d'assiette sur lequel s'applique les règles d'urbanisme et introduit les notions de limites latérales et de fond de parcelle, qui peuvent être déclinées dans les PLU(i) pour préciser les règles d'implantation de la construction.

Local accessoire

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ... De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

Voies ou emprises publiques

Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques