PLU

Plan Local d'Urbanisme

ELABORATION

Département de la Haute-Garonne

Communauté d'Agglomération du SICOVAL

Commune de Corronsac

4.1 Règlement écrit

Prescrit le 16 septembre 2014
Arrêté le 19 octobre 2016
Approuvé le 23 mai 2017

Elaboré avec l'appui technique du Service Urbanisme et Développement du Territoire du SICOVAL

Mairie de Corronsac
21 Chemin de Semial 31450 Corronsac
Tél : 05 61 81 91 70 / Mail : mairie.corronsac@wanadoo.fr

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES **5**

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES **11**
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB 13

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER **23**
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU 25

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES **35**
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A 37
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N 45

LEXIQUE **51**

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION

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

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

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

1. Le règlement national d'urbanisme (les articles d'ordre public) :
Article R.111-2 : salubrité et sécurité publique ;
Article R.111-4 : conservation ou mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique ;
Article R.111-26 : préservation de l'environnement ;
Article R.111-27 : respect des sites, du paysage et du patrimoine urbain ou naturel.

2. Les servitudes d'utilité publique qui sont mentionnées en annexe du plan : ce sont des limitations administratives au droit de propriété qui s'imposent directement aux demandes d'occupation et utilisation du sol quel que soit le contenu du Plan Local d'Urbanisme.

3. Les prescriptions au titre de législations et de réglementations spécifiques concernant notamment le code civil, le code forestier, le code minier, le code rural, le code de la santé publique et le règlement sanitaire départemental.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en :
- zones urbaines : UB divisée en plusieurs secteurs (UBa, UBb, UBc),
- zones à urbaniser : AU,
- zones agricoles : A,
- zones naturelles : N.

1. Les zones urbaines :
La zone **UB** comprend les secteurs **UBa, UBb, UBc.**

Le secteur **UBa** correspond au cœur du village. Le raccordement au réseau d'assainissement collectif y est obligatoire.

Les secteurs **UBb et UBc** correspondent aux extensions périphériques.
L'assainissement du secteur UBb est prévu en assainissement non collectif.
Le secteur UBc accueille une opération récente de logements sociaux, pour laquelle le raccordement au réseau d'assainissement collectif est obligatoire.

Le secteur **UBd** correspond à un secteur destiné à recevoir une opération de logements groupés ou semi-groupés.

2. Les zones à urbaniser :
La zone **AU** correspond à des terrains destinés à l'urbanisation future (après 2020). Elle comprend les secteurs **AUa, AUb et AUc.**

3. Les zones agricoles :
La zone **A** constitue un espace agricole à protéger en raison de son potentiel agronomique. Le changement d'affectation de certains bâtiments, présentant un potentiel patrimonial avéré est toutefois permis.

4. Les zones naturelles :
La zone **N** constitue un espace à préserver en raison de son intérêt paysager, patrimonial et écologique. Elle est constituée des principaux cours d'eau traversant la commune et des boisements qui y sont associés.

5. Chaque zone comporte un corps de règles composé de 16 articles conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

6. De plus, des servitudes d'urbanisme particulières viennent se superposer aux zones du Plan Local d'Urbanisme. Il s'agit :

- Des espaces boisés classés au titre de l'articleL.113-1 sont repérés aux documents graphiques et sont mentionnés à l'article 13 du règlement de chaque zone concernée,
- Des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, aux installations et bâtiments d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste jointe au document graphique,
- Des éléments de paysage à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 – OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif sont autorisés dans toutes les zones du PLU et ne sont pas soumis aux dispositions des articles 3 à 5 et 8 à 13 du règlement.

ARTICLE 5 – ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et les servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les adaptations mineures ne concernent que les articles 3 à 13 du règlement.

ARTICLE 6 – PROTECTION DU PATRIMOINE

Conformément aux termes de la loi du 27 septembre 1941 validée en 1945, réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges découverts fortuitement, toute découverte mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée à la mairie ou à la Direction Régionale des Affaires Culturelles. Tout contrevenant sera passible des peines prévues par le code pénal.

ARTICLE 7 – RECONSTRUCTION DES BATIMENTS A L'IDENTIQUE

La reconstruction des bâtiments à l'identique est autorisée dans le respect des lois d'aménagement et d'urbanisme et des servitudes d'utilité publique existantes.

ARTICLE 8 – CLôTURES

Par délibération du conseil municipal du 06/11/2007, l'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable (article R.421-12 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 9 – SECTEURS SOUMIS AU DROIT DE PREEMPTION

Par délibération du 23 mai 2017 la commune a institué un droit de préemption urbain, conformément aux articles L.211-1, L.211-4 du Code de l'Urbanisme sur l'ensemble des zones U et AU de la commune.

ARTICLE 10 – REGLES DE STATIONNEMENT SPECIFIQUES AUX OPERATIONS DE LOGEMENTS LOCATIFS AIDES PAR L'ETAT

Pour les constructions nouvelles à usage locatif, financées par un prêt aidé par l'Etat, au titre de l'article L.123-1-13 du Code de l'Urbanisme et réalisés par des organismes intervenant dans le logement social, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement neuf.
Cette disposition n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration des bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

ARTICLE 11 – ACCESSIBILITE PERSONNES HANDICAPEES

Les constructions neuves et les aménagements devront satisfaire aux règles en vigueur relatives aux prescriptions techniques concernant l'accessibilité aux personnes handicapées.

ARTICLE 12 – ELEMENTS DU PAYSAGE ET DU PATRIMOINE

Le PLU identifie et localise des éléments de paysage naturels et patrimoniaux à protéger ou à mettre en valeur au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme : tout travaux de démolition partielle, travaux de façade, d'agrandissement, de modification ou de surélévation sur un élément de patrimoine identifié ou sur l'unité foncière le supportant, sont autorisés à condition que ces travaux ne portent pas atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et qu'ils contribuent à assurer sa protection et sa mise en valeur.

Il sera fait application des articles R.421-17 (d) et R.421-23 (h) du Code de l'Urbanisme qui imposent une demande d'autorisation préalable pour tous les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments.

Le patrimoine bâti de caractère est identifié sur les parcelles suivantes :

Nom usuel	Référence cadastrale
Mairie (ancienne maison de notable)	B0648
Eglise	B0215
Puits fontaine de la Piscine	B0280
Fontaine de la place	C0281

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination industrielle,
- Les constructions à destination d'entrepôt,
- Les terrains de camping et de caravaning et le stationnement isolé des caravanes soumis à autorisation préalable,
- Les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances,
- L'aménagement de terrains pour permettre l'installation de caravanes constituant l'habitat principal,
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de décharges,
- Le dépôt de véhicules et garages collectifs de caravanes, ou de résidences mobiles de loisirs,
- Les *ICPE** soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement, à l'exception de celles autorisées à l'article 2.
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée,

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1- A l'intérieur des secteurs soumis au périmètre d'application du zonage règlementaire du PPR Sécheresse, les constructions et installations doivent respecter les dispositions définies dans le règlement annexés au présent PLU.

2- Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les *ICPE** soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles soient compatibles avec la proximité de constructions destinées à l'habitat,
- Les constructions à destination d'artisanat ou de commerce, à condition que leur fonctionnement n'entraine pas de nuisances pour le voisinage.

3- **Dans le secteur UBd**, les occupations et utilisations du sol ne sont autorisées que si elles font partie d'une *opération d'aménagement d'ensemble** et sous condition d'être compatibles avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation intégrée au PLU.

4- Pour les éléments à protéger au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme, repérés au document graphique, les travaux de démolition partielle, les travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification sont autorisés sous condition que ces travaux ne portent pas atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et que ces travaux contribuent à sa protection et sa mise en valeur.

ARTICLE UB 3 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

***1- Accès** (desserte d'un seul lot)*

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir *accès** à une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation publique.
- Toute opération doit prendre le minimum d'*accès** sur les voies publiques.

- Les *accès** doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

- Les caractéristiques de ces *accès** doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs et le service de collecte des déchets ménagers et assimilés (annexes jointes au dossier de PLU).

2- Voirie nouvelle publique ou privée ouverte à la circulation publique (desserte de plus d'un lot)

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées :
- aux usages qu'elles supportent, à l'importance des opérations et à la destination de l'ensemble édifié qu'elles doivent desservir,
- à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers et assimilés.

Si la voirie a une pente supérieure ou égale à 12%, la collecte au « porte à porte » des déchets ménagers et assimilés par le SICOVAL ne pourra pas se faire.

Toutes les voies à double sens de circulation auront une largeur de plate-forme minimum de 7 mètres et une largeur de chaussée minimum de 5 mètres.

Les voies en sens unique auront une largeur minimale de plateforme de 4 m.

Pour les nouvelles voies en impasse de plus de 50 mètres, il doit être aménagé dans la partie terminale un dispositif de retournement qui devra être conforme aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours et du service de collecte des déchets ménagers et assimilés du SICOVAL (annexes jointes au dossier de PLU).

3- Cheminements doux

Dans le cas de la réalisation de *cheminement doux**, l'emprise ne pourra être inférieure à 2 mètres.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Réseau d'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le service de gestion du réseau d'alimentation en eau potable.

2- Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

2-1- Eaux usées

Dans les secteurs **UBa, UBc** et **UBd** toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public de collecte des eaux usées en conformité avec le règlement du service de gestion du réseau d'assainissement.

Dans le secteur **UBb**, en l'absence de réseau collectif :
- un dispositif de traitement des eaux usées à la parcelle sera admis dès lors qu'il est compatible avec la nature et les caractéristiques du terrain (nature du sol et du sous-sol, hydromorphie, hydrologie), la surface du terrain et le type de construction projeté. Ces

dispositifs devront être conformes à la règlementation en vigueur et être validés par le service compétent en termes d'assainissement non collectif.

- La parcelle devra avoir une surface suffisante pour assurer la bonne réalisation et le bon fonctionnement des installations d'assainissement non collectif.

2-2- Eaux pluviales

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement pourra être admis dans le réseau public après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration des eaux et/ou la rétention.
Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire.
Au final l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 20% d'imperméabilisation du terrain.
L'autorisation de rejet sera délivrée par le gestionnaire du réseau. Et, en l'absence ou en l'insuffisance de collecteurs publics, le gestionnaire du réseau pourra imposer un débit plus restrictif.

3- Réseaux divers

Les réseaux de télécommunication, distribution d'énergie et autres seront obligatoirement enterrés dans les *opérations d'aménagement d'ensemble**.
Ils le seront aussi pour les constructions individuelles sauf en cas de contraintes techniques justifiées.

4- Collecte des déchets ménagers et assimilés

Les paramètres techniques doivent être en conformité avec l'annexe « déchets » jointe au dossier de PLU.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Supprimé par la Loi ALUR

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

1- Règle générale

Toute construction nouvelle devra être implantée une distance minimale de 3 mètres de la limite d'emprise des voies existantes et projetées.

Dans le secteur **UBc**, les constructions pourront être implantées soit à l'*alignement** soit en observant un recul minimum de 3 mètres depuis cette limite.

2- Toutefois :

- Lorsque le terrain est bordé par des constructions existantes, la nouvelle construction pourra s'implanter à l'alignement de la construction voisine la plus proche.
- Les extensions, surélévations, ou reconstructions pourront être effectuées avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.
- A l'intérieur de la marge de reculement, pourront être admis
  - des éléments architecturaux d'accompagnement (emmarchement, jardinière, poutres, encorbellement…) avec une saillie maximum de 1 m par rapport à la construction,
  - des *débords de toiture** de 0,50 m maximum.

- Les locaux d'ordures ménagères, les postes de transformation, les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif etc doivent s'implanter à l'*alignement** ou avec un recul minimum de 1 m de la limite d'emprise.
- Le nu intérieur du bassin des piscines couvertes et non couvertes doit s'implanter avec un recul minimum de 3 m de la limite d'emprise.
- Dans le cas d'un lotissement ou de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division de propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard de chaque lot.

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

1- **Dans les secteurs UBa et UBb,** toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des *limites séparatives** au moins égale à la moitié de sa hauteur (mesurée sur sablière ou sur acrotère) et jamais inférieure à 3 mètres.

Toutefois, l'implantation sur une *limite séparative** est possible à condition que la hauteur (telle que définie dans l'article 10) sur ladite limite ne dépasse pas 2,50 mètres et que la longueur cumulée de la construction ne dépasse pas 8 mètres sur ladite limite.

2- **Dans le secteur UBc**, toute construction nouvelle doit être implantée d'une limite séparative à l'autre. Les *annexes** doivent s'implanter, soit en limite séparative, soit avec un retrait de 2 mètres minimum.

3- **Dans le secteur UBd**, toute construction nouvelle doit être implantée sur au moins une limite séparative. Si la construction est implantée sur une seule limite séparative, elle doit être implantée avec un recul minimum de 3 mètres de la limite non mitoyenne. Les *annexes** doivent s'implanter, soit en limite séparative, soit avec un retrait de 2 mètres minimum.

4- **Dans tous les cas**

- Dans le cas d'une construction existante sur le fonds voisin, et implantée sur une *limite séparative**, la construction nouvelle peut être implantée sur ladite limite, à condition que celle-ci ne s'inscrive pas au-delà de la surface verticale de la construction existante.
- Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif etc doivent s'implanter en *limite séparative** ou avec un recul minimum de 1 m de la *limite séparative*.*
- Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.
- Le nu intérieur du bassin des piscines couvertes et non couvertes doit s'implanter avec un recul minimum de 3 m de la *limite séparative**.
- Dans le cas d'un lotissement ou de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division de propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard de chaque lot.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne peut excéder 50 % de la superficie totale de *l'unité foncière**.

Cette disposition ne s'applique pas aux balcons ou débords de toiture de moins de 50 cm.
Les piscines ne sont pas comptées dans le calcul de l'emprise au sol.
L'emprise au sol n'est pas règlementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ou installations est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux, au droit des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère.*

La hauteur de toute construction ou installation nouvelle ne pourra excéder 8 mètres sans pouvoir dépasser 2 niveaux (R+1).

Dans les secteurs UBa et UBb**,** sur la limite séparative, tout point du bâtiment ne pourra pas excéder 2,50 mètres de hauteur.

Des hauteurs supérieures sont admises pour :
- les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les ouvrages annexes tels que souches de cheminées, panneaux solaires, antennes, machinerie d'ascenseur…

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les équipements publics et les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis à ces règles.
Il est recommandé de suivre le cahier de recommandations architecturales urbanistiques et paysagères annexé au PLU.
En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1- Adaptation au site

Les bâtiments devront s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassement inutile :
- pour les terrains plats (<10%), les mouvements de terre supérieur à 1,00 mètre au-dessus du terrain naturel sont interdits,
- pour les terrains en pente (>ou = 10%), les déblais et les remblais sont limités à 1,50 mètres, sauf pour la réalisation de constructions en sous-sol et de leur rampe d'accès.
- Les enrochements de plus d'1,50 mètre de hauteur sont interdits. Ils sont interdits en *limite séparative**.
- *Les murs de soutènement** sont limités à 1,50 mètre de hauteur. Ils sont interdits en *limite séparative**.

2- Façades

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.
Les volets et les menuiseries partie intégrante des constructions doivent être en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.
Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, béton brut, pierre de taille, panneaux d'acier…).

3- Toitures

- Les toitures devront présenter une pente comprise entre 30 à 35 %.
- Seules les tuiles demi-rondes dites « canal » ou similaires, de terre cuite et de couleur rouge-brun, sont autorisées.
- Dans le cas de construction de vérandas et d'abris de jardin, d'autres matériaux de toiture sont autorisés. La pente du toit pourra être inférieure à 30%.
- La toiture-terrasse est admise à condition de ne pas dépasser 30% de la surface couverte totale de la construction. Des exceptions peuvent être accordées à condition que la toiture terrasse soit végétalisée.
- Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou tuiles photovoltaïques, capteurs solaires thermiques,…) sont admis en toiture. En revanche, ils devront de préférence faire partie intégrante de la composition architecturale de la toiture.
- Les accessoires de construction (antennes, blocs de climatisation,…) doivent être réalisés de façon à ne pas être visible depuis l'espace public.

Les gaines de fumée et de ventilation seront de préférence regroupées dans des souches de fortes sections en pierres briques ou enduites d'un crépi d'une couleur qui s'harmonise avec celle du bâtiment (ton sur ton).

4- Clôtures

- Le long des voies publiques ou privées, la hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 2 mètres par rapport au terrain naturel.
- En limite séparative, la hauteur maximale de la clôture est limitée à 1,80 mètres.
- Les clôtures en fil barbelé sont interdites.
- Les doublements de clôtures réalisées en toile plastifiée et cannelage sont interdits.
- Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne devront pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant.
- Le long des voies publiques ou privées, les clôtures seront constituées :
    - soit d'un grillage doublé d'une haie végétale ou de plantes grimpantes
    - soit d'un muret maçonné, d'une hauteur de 0,60 mètres, surmonté d'un grillage ou tout autre dispositif à clairevoie.
- De part et d'autre des portails, des murs maçonnés sont autorisés sur une longueur maximale de 4 mètres et une hauteur maximale de 1,50 mètre.
- Pour les clôtures s'implantant sur une limite de zone N, la clôture doit être perméable au passage de la petite faune

ARTICLE UB 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1- Généralités

Cet article concerne :

- Les constructions nouvelles (hors *annexes**),
- Les extensions de plus de 100 m² de surfaces de plancher,
- Le changement de destination des constructions existantes.

Le nombre de places de stationnement est arrondi au nombre entier le plus proche (arrondi arithmétique).

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installations. Il devra être réalisé en dehors de la voie publique et est défini selon les normes ci-dessous.

2- Normes minimales de stationnement

Pour les constructions à destination d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement jusqu'à 100 m² de surface de plancher. Au-delà de 100 m², il est exigé 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher supplémentaire.

ARTICLE UB 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1- *Espaces boisés classés** (EBC)

Les coupes et abattages d'arbres inclus dans un périmètre EBC figurant sur le plan de zonage sont soumis à autorisation et aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2- Espaces boisés et plantations existantes

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver. Tout arbre abattu ou détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé par des plantations au moins équivalentes.

3- Plantations sur les parcs de stationnement

Les aires de stationnement, publiques ou privées, doivent être plantées à raison d'un *arbre de haute tige** pour 4 emplacements de véhicules, répartis sur l'ensemble du parc de stationnement.
Les aires de stationnement devront favoriser la mise en œuvre de revêtements perméables.

4- Espaces libres

Sur chaque *unité foncière**, 10 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et engazonné, et doivent comporter au moins 1 *arbre de haute tige** par 200 m² de terrain aménagé en jardin planté et engazonné.

5- Plantations à protéger au titre du L.151-23

Les boisements, alignements d'arbres, haies ou ripisylves existants identifiés sur le règlement graphique doivent être protégés. Les végétaux peuvent être remplacés, recomposés, et certains travaux d'aménagement peuvent être autorisés (élargissement de voies, création d'un *accès**, modification des pratiques agricoles…) à condition que les modifications n'impactent pas l'unité générale de l'élément végétal à protéger.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

Supprimé par la Loi ALUR

ARTICLE UB 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE UB 16 – OBJECTIFS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans le cas *d'opérations d'aménagement d'ensemble**, le génie civil pour les réseaux de communication électronique doit être mis en place.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination industrielle,
- Les constructions à destination agricole ou forestière,
- Les constructions à destination d'entrepôt,
- Les terrains de camping et de caravaning et le stationnement isolé des caravanes soumis à autorisation préalable,
- Les parcs résidentiels de loisirs ou villages de vacances,
- L'aménagement de terrains pour permettre l'installation de caravanes constituant l'habitat principal,
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de décharges,
- Le dépôt de véhicules et garages collectifs de caravanes, ou de résidences mobiles de loisirs,
- Les *ICPE** soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement, à l'exception de celles autorisées à l'article 2.
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée,

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1- Les occupations et utilisations du sol ne sont autorisées que si elles font partie d'une *opération d'aménagement d'ensemble** et sous condition d'être compatibles avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation intégrée au PLU.

2- **Dans le secteur AUa,** il est exigé un minimum de 10% de logements en accession à prix abordable.

3- **Dans le secteur AUc,** il est exigé un minimum de 10 logements locatifs sociaux et 40% de logements en accession à prix abordable tel que défini dans le PLH.

4- A l'intérieur des secteurs soumis au périmètre d'application du zonage règlementaire du PPR Sécheresse, les constructions et installations doivent respecter les dispositions définies dans le règlement annexés au présent PLU.

5- Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les *ICPE** soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles soient compatibles avec la proximité de constructions destinées à l'habitat,
- Les constructions à destination d'artisanat ou de commerce, à condition que leur fonctionnement n'entraine pas de nuisances pour le voisinage.

ARTICLE AU 3 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1- ***Accès**** **(desserte d'un seul lot)**

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir *accès** à une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation publique.
- Toute opération doit prendre le minimum d'*accès** sur les voies publiques.

- Les *accès** doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

- Les caractéristiques de ces *accès** doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs et le service de collecte des déchets ménagers et assimilés (annexes jointes au dossier de PLU).

- Aucun nouvel accès ne sera autorisé sur la RD24.

2- Voirie nouvelle publique ou privée ouverte à la circulation publique (desserte de plus d'un lot)

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées :
- aux usages qu'elles supportent, à l'importance des opérations et à la destination de l'ensemble édifié qu'elles doivent desservir,
- à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers et assimilés.

Si la voirie a une pente supérieure ou égale à 12%, la collecte au « porte à porte » des déchets ménagers et assimilés par le SICOVAL ne pourra pas se faire.

Toutes les voies à double sens de circulation auront une largeur de chaussée minimum de 5 mètres.

Les voies en sens unique auront une largeur minimale de chaussée de 3,5 m.

Pour les nouvelles voies en impasse de plus de 50 mètres, il doit être aménagé dans la partie terminale un dispositif de retournement qui devra être conforme aux préconisations du Service Départemental d'Incendie et de Secours et du service de collecte des déchets ménagers et assimilés du SICOVAL (annexes jointes au dossier de PLU).

3- Cheminements doux

Dans le cas de la réalisation de *cheminement doux**, l'emprise ne pourra être inférieure à 2 mètres.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Réseau d'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le service de gestion du réseau d'alimentation en eau potable.

2- Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

2-1- Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public de collecte des eaux usées en conformité avec le règlement du service de gestion du réseau d'assainissement.

2-2- Eaux pluviales

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement pourra être admis dans le réseau public après qu'aient été mises en oeuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration des eaux et/ou la rétention.
Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire.
Dans les secteurs AUa et Aub, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 20% d'imperméabilisation du terrain.
Dans le secteur AUc l'excès de ruissellement doit se rapprocher de zéro sur l'ensemble de l'opération.
L'autorisation de rejet sera délivrée par le gestionnaire du réseau. Et, en l'absence ou en l'insuffisance de collecteurs publics, le gestionnaire du réseau pourra imposer un débit plus restrictif.

3- Réseaux divers

Les réseaux de télécommunication, distribution d'énergie et autres seront obligatoirement enterrés dans les *opérations d'aménagement d'ensemble**.
Ils le seront aussi pour les constructions individuelles sauf en cas de contraintes techniques justifiées.

4- Collecte des déchets ménagers et assimilés

Les paramètres techniques doivent être en conformité avec l'annexe « déchets » jointe au dossier de PLU.

ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Supprimé par la Loi ALUR

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

Dans le secteur AUa, toute construction nouvelle devra être implantée une distance minimale de 3 mètres de la limite d'emprise des voies.
Dans le secteur AUb, toute construction nouvelle devra être implantée une distance minimale de 6 mètres de la limite d'emprise de la RD94 et 3 mètres de la limite d'emprise des autres voies.
Dans le secteur AUc, conformément à l'orientation d'aménagement,

- pour le secteur à dominante d'habitat groupé, toute construction nouvelle devra être implantée à l'alignement dans une bande de 0 à 3 mètres de l'emprise publique, tel qu'indiqué dans l'OAP.
- pour le secteur à dominante d'habitat individuel, toute construction nouvelle devra être implantée une distance minimale de 3 mètres de la limite d'emprise des voies.
- pour le secteur d'habitat mixte, toute nouvelle construction devra être implantée :
    - soit, pour tous ses niveaux, à l'alignement des voies et emprises publiques. Dans ce cas, des décrochements peuvent être autorisés, sans excéder 2 mètres par rapport à l'alignement.
    - soit implantée à une distance minimale de 3 mètres de la limite d'emprise des voies .

Dans tous les cas,
- A l'intérieur de la marge de reculement, pourront être admis
- des éléments architecturaux d'accompagnement (emmarchement, jardinière, poutres, encorbellement…) avec une saillie maximum de 1 m par rapport à la construction,
- des *débords de toiture** de 0,50 m maximum.

- Les locaux d'ordures ménagères, les postes de transformation, les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif etc doivent s'implanter à l'*alignement** ou avec un recul minimum de 1 m de la limite d'emprise.
- Le nu intérieur du bassin des piscines couvertes et non couvertes doit s'implanter avec un recul minimum de 3 m de la limite d'emprise.
- Dans le cas d'un lotissement ou de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division de propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard de chaque lot.

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

Dans les secteurs AUa et AUb, toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur (mesurée sur sablière ou sur acrotère) et jamais inférieure à 3 mètres.
Toutefois, l'implantation sur une *limite séparative** est possible à condition que la hauteur (telle que définie dans l'article 10) sur ladite limite ne dépasse pas 3 mètres et que la longueur cumulée de la construction ne dépasse pas 8 mètres sur ladite limite.

Dans le secteur AUc, conformément à l'orientation d'aménagement,

- pour le secteur à dominante d'habitat groupé, toute construction nouvelle devra être implantée sur au moins une *limite séparative**. Si la construction est implantée sur une seule limite séparative, elle doit être implantée avec un recul minimum de 3 mètres de la limite non mitoyenne.
- pour le secteur à dominante d'habitat individuel, toute construction nouvelle devra être implantée une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives. Toutefois, l'implantation sur une *limite séparative** est possible à condition que la hauteur (telle que définie dans l'article 10) sur ladite limite ne dépasse pas 3 mètres et que la longueur cumulée de la construction ne dépasse pas 8 mètres sur ladite limite.
- pour le secteur d'habitat mixte, toute construction nouvelle devra être implantée soit à 3 mètres minimum des *limites séparatives**, soit sur au moins une *limite séparative**. Si la construction est implantée sur une seule *limite séparative** elle doit être implantée avec un recul minimum de 3 mètres de la limite non mitoyenne.

Dans tous les cas :
- Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif etc doivent s'implanter en *limite séparative** ou avec un recul minimum de 1 m de la *limite séparative*.*
- Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.
- Le nu intérieur du bassin des piscines couvertes et non couvertes doit s'implanter avec un recul minimum de 3 m de la *limite séparative**.
- Dans le cas d'un lotissement ou de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division de propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard de chaque lot.

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

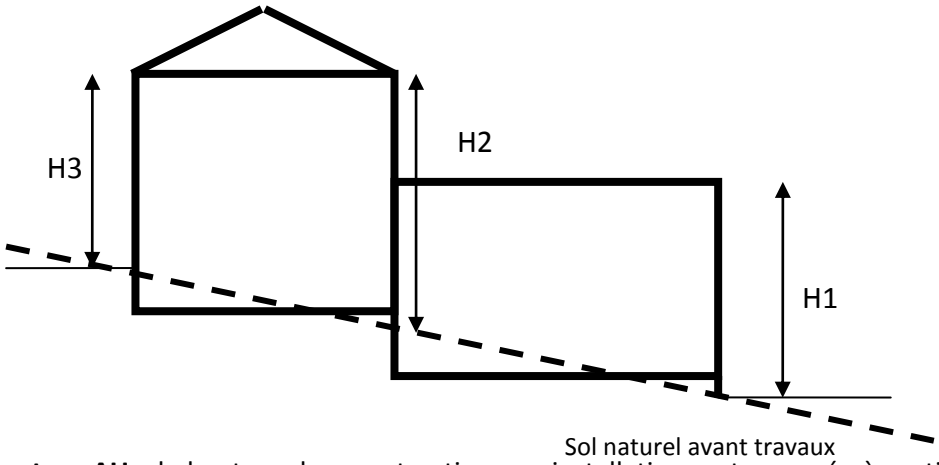
Sans objet.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

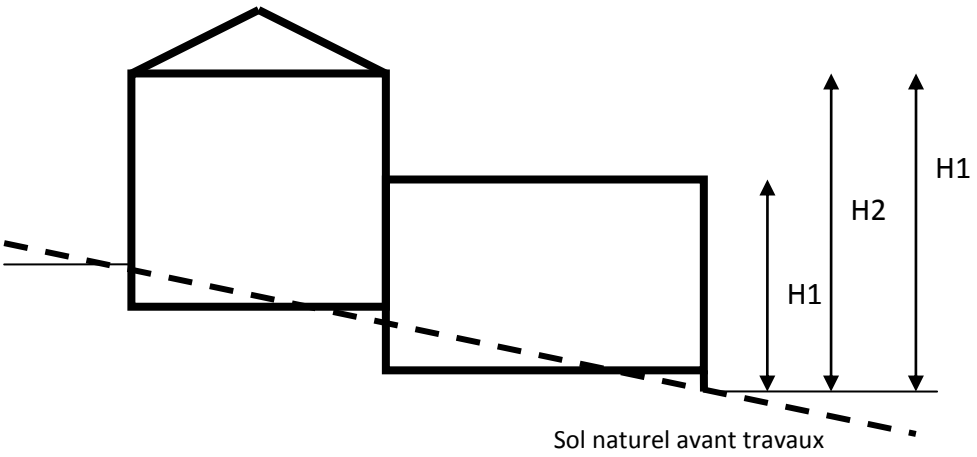
L'emprise au sol ne peut excéder 50 % de la superficie totale de *l'unité foncière**.
Cette disposition ne s'applique pas aux balcons ou débords de toiture de moins de 50 cm.
Les piscines ne sont pas comptées dans le calcul de l'emprise au sol.
L'emprise au sol n'est pas règlementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs AUa et AUb, la hauteur des constructions ou installations est mesurée en tout point à partir du *terrain naturel** avant travaux, au droit des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère.



Dans le secteur AUc, la hauteur des constructions ou installations est mesurée à partir du point du *terrain naturel** le plus bas avant travaux, au droit des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère.



La hauteur de toute construction ou installation nouvelle ne pourra excéder 8 mètres sans pouvoir dépasser 2 niveaux (R+1) dans le respect de l'article AU7.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les équipements publics et les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis à ces règles.
Il est recommandé de suivre le cahier de recommandations architecturales urbanistiques et paysagères annexé au PLU.
En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1- Adaptation au site

Les bâtiments devront s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassement inutile :

- pour les terrains plats (<10%), les mouvements de terre supérieur à 1,00 mètre au-dessus du terrain naturel sont interdits,
- pour les terrains en pente (>ou = 10%), les déblais et les remblais sont limités à 1,50 mètres, sauf pour la réalisation de constructions en sous-sol et de leur rampe d'accès.
- Les enrochements de plus d'1,50 mètre de hauteur sont interdits. Ils sont interdits en *limite séparative**.
- *Les murs de soutènement** sont limités à 1,50 m de hauteur. Ils sont interdits en *limite séparative**.

2- Façades

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.
Les volets et les menuiseries partie intégrante des constructions doivent être en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.
Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, béton brut, pierre de taille, panneaux d'acier…).

3- Toitures

- Les toitures devront présenter une pente comprise entre 30 à 35 %.
- Seules les tuiles demi-rondes dites « canal » ou similaires, de terre cuite et de couleur rouge-brun, sont autorisées.
- Dans le cas de construction de vérandas et d'abris de jardin, d'autres matériaux de toiture sont autorisés. La pente du toit pourra être inférieure à 30%.
- La toiture-terrasse est admise à condition de ne pas dépasser 30% de la surface couverte totale de la construction. Des exceptions peuvent être accordées à condition que la toiture terrasse soit végétalisée.
- Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou tuiles photovoltaïques, capteurs solaires thermiques,…) sont admis en toiture. En revanche, ils devront de préférence faire partie intégrante de la composition architecturale de la toiture.
- Les accessoires de construction (antennes, blocs de climatisation,…) doivent être réalisés de façon à ne pas être visible depuis l'espace public.
- Les gaines de fumée et de ventilation seront de préférence regroupées dans des souches de fortes sections en pierres briques ou enduites d'un crépi d'une couleur qui s'harmonise avec celle du bâtiment (ton sur ton).

4- Clôtures

- Le long des voies publiques ou privées, la hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 2 mètres par rapport au terrain naturel.

- En limite séparative, la hauteur maximale de la clôture est limitée à 1,80 mètres.
- Les clôtures en fil barbelé sont interdites.
- Les doublements de clôtures réalisées en toile plastifiée et cannelage sont interdits.
- Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne devront pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur, des dissonances architecturales avec le cadre environnant.
- Le long des voies publiques ou privées, les clôtures seront constituées :
    - soit d'un grillage doublé d'une haie végétale ou de plantes grimpantes
    - soit d'un muret maçonné, d'une hauteur de 0,60 mètres, surmonté d'un grillage ou tout autre dispositif à clairevoie.
- De part et d'autre des portails, des murs maçonnés sont autorisés sur une longueur maximale de 4 mètres et une hauteur maximale de 1,50 mètre.

ARTICLE AU 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1- Généralités

Cet article concerne :

- Les constructions nouvelles (hors *annexes**),
- Les extensions de plus de 100 m² de surfaces de plancher,
- Le changement de destination des constructions existantes.

Le nombre de places de stationnement est arrondi au nombre entier le plus proche (arrondi arithmétique).

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installations. Il devra être réalisé en dehors de la voie publique et est défini selon les normes ci-dessous.

2- Normes minimales de stationnement

Pour les constructions à destination d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement jusqu'à 100 m² de surface de plancher. Au-delà de 100 m², il est exigé 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher supplémentaire.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, il sera exigé au moins une place publique pour les visiteurs par tranche de 100 m² de surface de plancher, implantée le long des voies internes à l'opération.

Les emplacements pour les vélos sont recommandés, ils doivent être réalisés de manière à être aisément accessibles et sur des emplacements aménagés ou être intégrés aux constructions.

ARTICLE AU 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1- Espaces boisés et plantations existantes

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver. Tout arbre abattu ou détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé par des plantations au moins équivalentes.

2- Espaces libres

Sur chaque *unité foncière**, 30 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et engazonné, et doivent comporter au moins 1 *arbre de haute tige** par 200 m² de terrain aménagé en jardin planté et engazonné.

3- Plantations sur les parcs de stationnement

Les aires de stationnement, publiques ou privées, doivent être plantées à raison d'un *arbre de haute tige** pour 4 emplacements de véhicules, répartis sur l'ensemble du parc de stationnement.
Les aires de stationnement devront favoriser la mise en œuvre de revêtements perméables.

4- **Espace collectif à créer dans les opérations d'ensemble**

Dans les secteurs AUa et AUc, il sera créé un espace un espace libre et/ou vert collectif aménagé en compatibilité avec l'orientation d'aménagement.

5- Bassin de rétention des eaux pluviales

Pour des raisons paysagères, les bassins de rétention des eaux pluviales non-couverts ne devront pas être d'une profondeur supérieure à 1,50 mètre par rapport au niveau du terrain naturel, avec des bordures de pente inférieures ou égales à 25 % et seront plantés d'arbustes

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

Supprimé par la Loi ALUR

ARTICLE AU 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE AU 16 – OBJECTIFS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes constructions ou installations à l'exception de :
- celles mentionnées dans l'article A2,
- celles nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière
- celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

1- A l'intérieur des secteurs soumis au périmètre d'application du zonage règlementaire du PPR Sécheresse, les constructions et installations doivent respecter les dispositions définies dans le règlement annexés au présent PLU.

1- Les *ICPE** à condition qu'elles soient nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées, en particulier celles liées au fonctionnement des exploitations agricoles.

2- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés à une opération autorisée.

3- Les constructions nouvelles à destination d'habitation, à condition :
- qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole et dans la limite de 170 m² de surface de plancher.
- qu'elles soient implantées dans un rayon de 50 m maximum autour d'un siège d'exploitation en activité,

4- L'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes à destination d'habitation :
- dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent PLU, sans pouvoir dépasser 170 m² de surface de plancher (existant + extension),
- et à condition que les travaux ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

5- Les constructions annexes (tels que piscine, pool house, abri, garage, gardiennage,…) aux locaux d'habitation sont autorisées dans la limite de 60 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol et à condition qu'elles se situent dans un rayon de 30 m maximum déterminé autour des constructions existantes.

6- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif s'ils sont compatibles avec l'exercice de l'activité agricole et s'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

7- Les constructions et ouvrages liés à la station d'épuration

8- Pour les éléments à protéger au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme, repérés au document graphique, les travaux de démolition partielle, les travaux de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification sont autorisés sous condition que ces travaux ne portent pas atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et que ces travaux contribuent à sa protection et sa mise en valeur.

9- Le changement de destination, à destination d'habitat, hôtelier, restauration, artisanat ou commerce des bâtiments existants, à condition :

- qu'ils soient identifiés sur le règlement graphique au titre de l'art. L.151-11 du code de l'urbanisme,
- qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole et la salubrité publique,
- que les équipements et les réseaux soient suffisants (voiries, réseaux, etc…),
- qu'ils ne nuisent pas à la qualité architecturale ou patrimoniale de la construction d'origine.

10- En zone inondable définie par la Cartographie Informative des Zones Inondables, les constructions nouvelles peuvent être admises, sous réserve :

- Que le plancher bas soit situé au-dessus de la cote des P.H.E.C. (Plus Hautes Eaux Connues) ;
- Qu'elles ne comportent pas de sous-sol ;
- Que les remblais soient strictement limités à ceux nécessaires à la construction ;
- Que les clôtures soient ajourées.

ARTICLE A 3 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1- *Accès (desserte d'un seul lot)**

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir *accès** à une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation publique.
- Les caractéristiques de ces *accès** et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs et le service de collecte des déchets ménagers et assimilés.
- Lorsqu'une unité foncière est desservie par plusieurs voies, l'accès sur une ou plusieurs de ces voies peut être interdit s'il présente un risque ou une gêne pour la circulation.
- Les constructions sur les parcelles riveraines du RD 24 doivent, dans la mesure du possible, prendre accès sur une autre voie.

2- Voirie nouvelle (desserte de plus d'un lot)

Sans objet

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Réseau d'alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en conformité avec le service de gestion du réseau d'alimentation en eau potable.

2- Assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

2-1- Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public de collecte des eaux usées en conformité avec le règlement du service de gestion du réseau d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif :

- un dispositif de traitement des eaux usées à la parcelle sera admis dès lors qu'il est compatible avec la nature et les caractéristiques du terrain (nature du sol et du sous-sol, hydromorphie, hydrologie), la surface du terrain et le type de construction projeté. Ces

dispositifs devront être conformes à la règlementation en vigueur et être validés par le service compétent en termes d'assainissement non collectif.

- La parcelle devra avoir une surface suffisante pour assurer la bonne réalisation et le bon fonctionnement des installations d'assainissement non collectif.

2-2- Eaux pluviales

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement pourra être admis dans le réseau public après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration des eaux et/ou la rétention.
Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire.
Au final l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 20% d'imperméabilisation du terrain.
L'autorisation de rejet sera délivrée par le gestionnaire du réseau. Et, en l'absence ou en l'insuffisance de collecteurs publics, le gestionnaire du réseau pourra imposer un débit plus restrictif.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Supprimé par la Loi ALUR

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

1- Règle générale

Toute construction nouvelle devra être implantée une distance de 15 mètres de la limite d'emprise des voies départementales et de 8 mètres de l'emprise des autres voies.

2- Toutefois :

- Lorsque le terrain est bordé par des constructions existantes, la nouvelle construction pourra s'implanter à l'alignement de la construction voisine la plus proche.
- Les extensions, surélévations, ou reconstructions pourront être effectuées avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.
- A l'intérieur de la marge de reculement, pourront être admis
  - des éléments architecturaux d'accompagnement (emmarchement, jardinière, poutres, encorbellement…) avec une saillie maximum de 1 m par rapport à la construction,
  - des *débords de toiture** de 0,50 m maximum.
- Les locaux d'ordures ménagères, les postes de transformation, les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif etc doivent s'implanter à l'*alignement** ou avec un recul minimum de 1 m de la limite d'emprise.
- Le nu intérieur du bassin des piscines couvertes et non couvertes doit s'implanter avec un recul minimum de 3 m de la limite d'emprise.

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

1- Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance des *limites séparatives** au moins égale à la moitié de sa hauteur (mesurée sur sablière ou sur acrotère) et jamais inférieure à 3 mètres.

Toutefois, l'implantation sur une *limite séparative** est possible à condition que la hauteur (telle que définie dans l'article 10) sur ladite limite ne dépasse pas 2,50 mètres et que la longueur cumulée de la construction ne dépasse pas 8 mètres sur ladite limite.

2- Dans tous les cas

- Dans le cas d'une construction existante sur le fonds voisin, et implantée sur une *limite séparative**, la construction nouvelle peut être implantée sur ladite limite, à condition que celle-ci ne s'inscrive pas au-delà de la surface verticale de la construction existante.
- Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif etc doivent s'implanter en *limite séparative** ou avec un recul minimum de 1 m de la *limite séparative*.*
- Les surélévations, extensions ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.
- Le nu intérieur du bassin des piscines couvertes et non couvertes doit s'implanter avec un recul minimum de 3 m de la *limite séparative**.

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

Sans objet.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES BATIMENTS

La hauteur des constructions ou installations est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux, au droit des constructions, jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles ou, le cas échéant, jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère.*

La hauteur de toute construction à destination d'habitation ne pourra excéder 8 mètres sans pouvoir dépasser 2 niveaux (R+1). Sur la limite séparative, tout point du bâtiment ne pourra pas excéder 2,50 mètres de hauteur.

La hauteur des annexes ne pourra excéder 3 mètres.

Pour toute autre construction, la hauteur ne pourra excéder 14 mètres.

ARTICLE A 11 - AXPECT EXTERIEUR

Il est recommandé de suivre le cahier de recommandations architecturales urbanistiques et paysagères annexé au PLU.
En aucun cas, les constructions et installations diverses ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1- Adaptation au site

Les bâtiments devront s'intégrer au relief sans bouleversement et terrassement inutile :

- pour les terrains plats (<10%), les mouvements de terre supérieur à 1,00 mètre au-dessus du terrain naturel sont interdits,

- pour les terrains en pente (>ou = 10%), les déblais et les remblais sont limités à 1,50 mètres, sauf pour la réalisation de constructions en sous-sol et de leur rampe d'accès.
- Les enrochements de plus d'1,50 mètre de hauteur sont interdits. Ils sont interdits en *limite séparative**.
- *Les murs de soutènement** sont limités à 1,50 m de hauteur. Ils sont interdits en *limite séparative**.

2- Façades

Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux.
Les volets et les menuiseries partie intégrante des constructions doivent être en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines.
Sont interdits toute imitation d'une architecture étrangère à la typologie locale et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, béton brut, pierre de taille, panneaux d'acier…).

3- Toitures

- Les toitures devront présenter une pente comprise entre 30 et 35 %.
- Seules les tuiles demi-rondes dites « canal » ou similaires, de terre cuite et de couleur rouge-brun, sont autorisées.
- Dans le cas de construction de vérandas et d'abris de jardin, d'autres matériaux de toiture sont autorisés. La pente du toit pourra être inférieure à 30%.
- Dans le cas de constructions de hangars agricoles, la toiture pourra présenter une pente comprise entre 20 et 30%.
- La toiture-terrasse est admise à condition de ne pas dépasser 30% de la surface couverte totale de la construction. Des exceptions peuvent être accordées à condition que la toiture terrasse soit végétalisée.
- Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou tuiles photovoltaïques, capteurs solaires thermiques,…) sont admis en toiture. En revanche, ils devront de préférence faire partie intégrante de la composition architecturale de la toiture.
- Les accessoires de construction (antennes, blocs de climatisation,…) doivent être réalisés de façon à ne pas être visible depuis l'espace public.
- Les gaines de fumée et de ventilation seront de préférence regroupées dans des souches de fortes sections en pierres briques ou enduites d'un crépi d'une couleur qui s'harmonise avec celle du bâtiment (ton sur ton).

4- Clôtures

- La hauteur totale des clôtures ne pourra pas excéder 1,80 mètre.
- Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne devront pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant.
- Les clôtures seront constituées d'une haie végétale constituée d'essences locales différentes, doublée ou non d'une grille ou d'un grillage.
- Les murs maçonnés ainsi que les clôtures en fil de fer barbelé sont interdits.
- Pour les clôtures s'implantant sur une limite où se situe une haie protégée ou un bois classé en EBC repéré(e) sur le règlement graphique, la clôture doit être perméable au passage de la petite faune

ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions ou installations. Il devra être réalisé en dehors de la voie publique.

ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1- *Espaces boisés classés (EBC)**

Les coupes et abattages d'arbres inclus dans un périmètre EBC figurant sur le plan de zonage sont soumis à autorisation et aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2- Espaces boisés et plantations existantes

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver. Tout arbre abattu ou détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé par des plantations au moins équivalentes.

3- Plantations à protéger au titre du L. 151-23

Les boisements, alignements d'arbres, haies ou ripisylves existants identifiés sur le règlement graphique doivent être protégés. Les végétaux peuvent être remplacés, recomposés, et certains travaux d'aménagement peuvent être autorisés (élargissement de voies, création d'un *accès**, modification des pratiques agricoles…) à condition que les modifications n'impactent pas l'unité générale de l'élément végétal à protéger.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

Supprimé par la Loi ALUR

ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

ARTICLE A 16 – OBJECTIFS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles mentionnées dans l'article N2.

ARTICLE N 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

1- A l'intérieur des secteurs soumis au périmètre d'application du zonage règlementaire du PPR Sécheresse, les constructions et installations doivent respecter les dispositions définies dans le règlement annexés au présent PLU.

2- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière à condition d'être compatibles avec le maintien du caractère naturel et forestier de la zone.

3- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition d'être compatibles avec le maintien du caractère naturel ou forestier de la zone.

4- Les constructions et ouvrages liés à la station d'épuration.

5- En zone inondable définie par la Cartographie Informative des Zones Inondables, les constructions nouvelles peuvent être admises, sous réserve :

- Que le plancher bas soit situé au-dessus de la cote des P.H.E.C. (Plus Hautes Eaux Connues) ;
- Qu'elles ne comportent pas de sous-sol ;
- Que les remblais soient strictement limités à ceux nécessaires à la construction ;
- Que les clôtures soient ajourées.

ARTICLE N 3 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Pour être constructible, tout terrain doit avoir *accès** à une voie publique ou une voie privée ouverte à la circulation publique.
Les caractéristiques de ces *accès** et voiries doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile, le brancardage, la circulation des handicapés moteurs et le service de collecte des déchets ménagers et assimilés.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eaux pluviales

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement pourra être admis dans le réseau public après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration des eaux et/ou la rétention.
Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire.
Au final l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 20% d'imperméabilisation du terrain.
L'autorisation de rejet sera délivrée par le gestionnaire du réseau. Et, en l'absence ou en l'insuffisance de collecteurs publics, le gestionnaire du réseau pourra imposer un débit plus restrictif.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DE L'UNITE FONCIERE

Supprimé par la Loi ALUR

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

- Toute construction nécessaire à l'exploitation agricole ou forestière devra s'implanter avec une distance minimale de 3 mètres de la limite d'emprise publique des voies existantes et projetées.
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent s'implanter avec un recul minimum de 1 mètre de la limite d'emprise.

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

- Toute construction nécessaire à l'exploitation agricole ou forestière devra s'implanter avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent s'implanter avec un recul minimum de 1 mètre de la limite séparative.

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

Sans objet.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Clôtures

- La hauteur totale des clôtures ne pourra pas excéder 1,80 mètre.
- Les clôtures devront être traitées avec le même soin que les façades des bâtiments et ne devront pas constituer, par leurs matériaux, leur aspect ou leur couleur des dissonances architecturales avec le cadre environnant.
- Les clôtures seront constituées d'une haie végétale constituée d'essences locales différentes, doublée ou non d'une grille ou d'un grillage.
- Les murs maçonnés ainsi que les clôtures en fil de fer barbelé sont interdits.
- Pour les clôtures s'implantant sur une limite où se situe une haie protégée ou un bois classé en EBC repéré(e) sur le règlement graphique, la clôture doit être perméable au passage de la petite faune.

ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1- *Espaces boisés classés (EBC)**

Les coupes et abattages d'arbres inclus dans un périmètre EBC figurant sur le plan de zonage sont soumis à autorisation et aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2- Espaces boisés et plantations existantes

Les espaces boisés, arbres isolés ou alignements d'arbres existants sont à conserver. Tout arbre abattu ou détérioré, pour des raisons justifiées, doit être remplacé par des plantations au moins équivalentes.

3- Plantations à protéger au titre du L. 151-23

Les boisements, alignements d'arbres, haies ou ripisylves existants identifiés sur le règlement graphique doivent être protégés. Les végétaux peuvent être remplacés, recomposés, et certains travaux d'aménagement peuvent être autorisés (élargissement de voies, création d'un *accès**, modification des pratiques agricoles…) à condition que les modifications n'impactent pas l'unité générale de l'élément végétal à protéger.

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

Supprimé par la Loi ALUR

ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Sans objet.

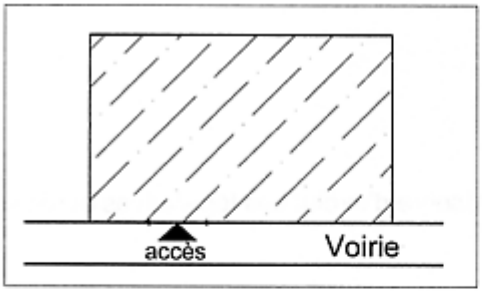
ARTICLE N 16 – OBJECTIFS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

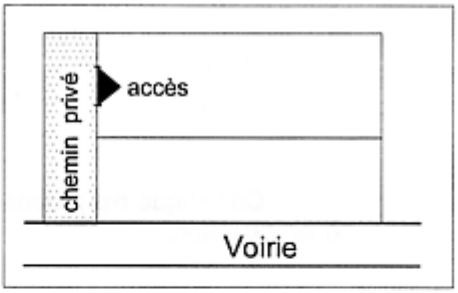
Sans objet.

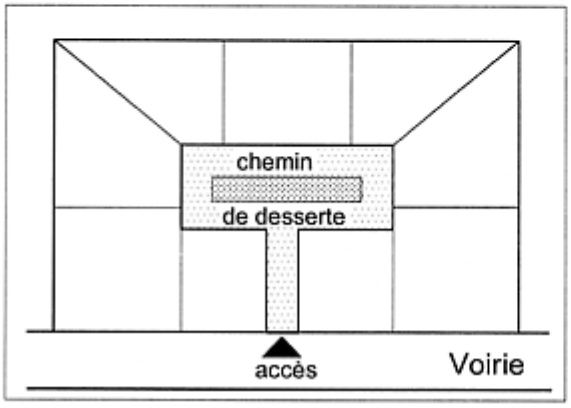
LEXIQUE

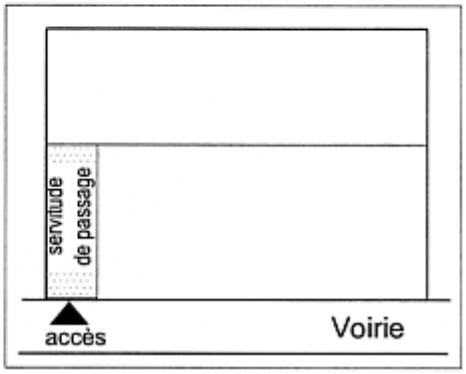
ACCES

Un accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond selon le cas à un linéaire de façade du terrain ou de la construction ou à l'espace par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.









AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT

Modification du niveau du sol par déblai ou remblai

ALIGNEMENT

L'alignement correspond à la limite du domaine public au droit des parcelles privées.

ANNEXE

Sont considérées comme annexes les constructions de faible emprise ayant un caractère accessoire au regard de la destination de la construction principale, réalisées sur le même terrain mais à l'écart de cette dernière (ex : remise, abri de jardin, piscine, pool-house…).

Une construction contiguë au bâtiment principal peut également être considérée comme une annexe :

- si celle-ci est constituée d'un volume propre ;
- qu'aucune communication entre elle et la construction principale ne peut être réalisée sans autorisation d'urbanisme ;
- qu'elle soit considérée en fonction de son usage comme une construction accessoire (abri de jardin, garage, …).

ARBRE DE HAUTE TIGE

A la taille adulte, arbre qui atteint au moins 3 m de hauteur, par opposition aux arbres à basse tige ou arbustes.

ARRONDI ARITHMETIQUE

L'arrondi arithmétique d'un nombre décimal est le nombre entier le plus proche de celui-ci :

- Si le chiffre après la virgule est inférieur à 5, on arrondit à l'entier inférieur.
- Si le chiffre après la virgule est supérieur ou égal à 5, on arrondit à l'entier supérieur.

CHANGEMENT DE DESTINATION D'UNE CONSTRUCTION

Il s'agit de la modification de la destination en vue de laquelle une construction a été édifiée ou acquise. On distingue les neuf catégories de destinations suivantes :

- l'habitation,
- l'hébergement hôtelier,
- les bureaux
- le commerce
- l'artisanat,
- l'industrie,
- l'exploitation agricole et forestière,
- la fonction d'entrepôt,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

CHEMINEMENT DOUX

Il s'agit d'une liaison piétonne et/ou cycle située hors emprise de la voirie.

DEBORD DE TOITURE

Ensemble des parties d'un toit qui sont en saillie, en surplomb par rapport au nu de la façade.

EMPLACEMENT RESERVE

Ils constituent des emprises où doivent être réalisés des voies publiques, des ouvrages publiques, des projets d'intérêt généraux ou des espaces verts, et éviter que les terrains concernés ne soient utilisés de façon incompatible avec la destination future. (art. L 123-1-5-8 du code de l'urbanisme). Les propriétaires de ces terrains peuvent mettre en demeure la collectivité d'acquérir leur bien ou de lever la réserve, au titre du droit de délaissement.

EMPRISE AU SOL D'UNE CONSTRUCTION

L'emprise au sol est définie à l'article R.420-1 du Code de l'Urbanisme : « L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ».

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

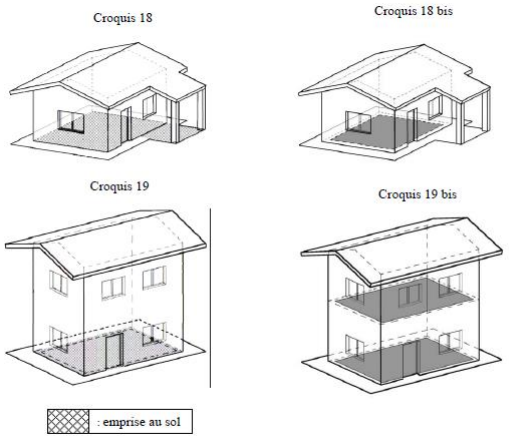
C'est ainsi que les articles 9 du présent règlement précise pour chaque zone ce qui est comptabilisé ou pas dans l'emprise au sol.

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

Pour mesurer l'emprise au sol, les débords et surplombs doivent être pris en compte à l'exception des éléments de modénature tels que bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien (croquis 18).

Contrairement à la surface de plancher, l'emprise au sol de la construction comprend l'épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris) (croquis 19).
A titre d'exemple, une rampe d'accès extérieure constitue de l'emprise au sol. Il en va de même s'agissant du bassin d'une piscine (intérieure ou non, couverte ou non) ou encore d'un bassin de rétention. En revanche, une aire de stationnement extérieure non couverte ne constitue pas d'emprise au sol.

En ce qui concerne les terrasses de plain pied, elles ne constituent pas d'emprise au sol dès lors qu'aucun élément ne dépasse du niveau du sol et que par conséquent, il est impossible d'en réaliser une projection verticale. Les terrasses qui, sans être strictement de plain pied, ne présentent ni une surélévation significative par rapport au terrain, ni des fondations profondes doivent également être considérées comme non constitutives d'emprise au sol.
Les piscines étant considérées comme des constructions, elles sont comprises dans l'emprise au sol selon la définition du Code de l'urbanisme.



Toutefois, dans le présent règlement, l'emprise des piscines n'est pas comptabilisée.

EMPRISE PUBLIQUE

L'emprise publique correspond à tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques mais qui donnent directement accès aux terrains riverains.

ESPACE BOISE CLASSE

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.
Le classement en espace boisé classé procure une protection juridique de la formation boisée considérée :
- toute demande d'autorisation de défrichement y est rejetée de plein droit,
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration en mairie sauf exceptions.

EXTENSION

Agrandissement de la surface existante d'un bâtiment, en hauteur ou à l'horizontal.

HAIE VEGETALE A MELANGE

C'est un alignement de végétaux mélangés - arbres, arbustes, épineux, … - vivantes et régulièrement entretenues. Elle est soumise à certaines règles particulières (Code Civil, articles 668 à 673).

Pour information, ci-après, les espèces préconisées sur le SICOVAL :

INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)

Il s'agit des usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières et d'une manière générale de toute installation exploitée ou détenue par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter immédiatement ou du fait d'un changement de procédé de fabrication, d'une extension au d'une transformation de ces installations, des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité ou la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments.

En fonction du niveau de gravité plus ou moins élevé de ces dangers ou inconvénients, ces installations sont soumises soit à autorisation préfectorale éventuellement accordée après enquête publique si des mesures spécifiques ont été prises visant à prévenir ces dangers ou inconvénients, soit à simple déclaration argumentée faisant apparaître la prise en compte des prescriptions générales édictées par le préfet et visant également à prévenir ces dangers et inconvénients. La décision, en matière de permis de construire, ne peut être prise qu'après déroulement de l'enquête publique.

LIMITE D'EMPRISE PUBLIQUE

La limite d'emprise publique est la ligne de séparation entre l'unité foncière du projet et le domaine public ou un emplacement réservé pour une voie ou pour une place.

LIMITE SEPARATIVE

Il s'agit de tout côté du terrain d'assiette d'un projet qui le sépare d'une *unité foncière** contiguë.

MARGE DE RECULEMENT

La marge de reculement est un espace situé derrière l'alignement (donc sur fonds privé), où l'édification des constructions est interdites, ou soumises à des conditions spéciales pour des raisons de visibilité ou de nuisance.

OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE

Il s'agit d'un projet urbain sur une emprise foncière définie, qui entraine la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs internes à l'opération.

MUR DE SOUTENEMENT

Mur dressé sur un terrain en pente destiné à retenir des terres

SURFACE DE PLANCHER

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

TERRAIN NATUREL

Il s'agit de l'état général de la surface d'un terrain avant tout travaux et affouillement ou exhaussement du sol de ce terrain.

UNITE FONCIERE

C'est l'étendue d'un terrain d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire mais qui peut être formé de plusieurs parcelles cadastrales.

VOIE PRIVEE OUVERTE A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Voie privée ouverte à la circulation automobile et permettant le passage des véhicules assurant une mission d'intérêt public (collecte des déchets, défense incendies, distribution du courrier)

VOIE PUBLIQUE

Une voie publique correspond à la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules ainsi qu'à la partie réservée aux circulations cycles et piétons

- **CHAUSSEE**

  La chaussée d'une route correspond à la partie revêtue qui est destinée à la circulation des véhicules.

- **PLATEFORME**

  La plateforme d'une route comprend les accotements, la chaussée et éventuellement un terre-plein central.

- **EMPRISE D'UNE VOIE**

L'emprise d'une route correspond à la surface occupée par la route et toutes ses dépendances (accotements, talus, aires de stationnement…)