



## Sommaire

<b>1. AVANT PROPOS</b> .....	<b>3</b>
1.1. Décomposition du territoire en zones .....	4
1.2. Périmètres particuliers .....	5
<b>2. REGLEMENT DES ZONES URBAINES</b> .....	<b>7</b>
2.1. Zone UA.....	8
2.2. Zone UB.....	13
2.3. Zone UE.....	19
<b>3. REGLEMENT DES ZONES A URBANISER</b> .....	<b>25</b>
3.1. Zone IAUb.....	26
3.2. Zone IAUe.....	31
3.3. Zone IIAU.....	34
<b>4. REGLEMENT DES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES</b> .....	<b>37</b>
4.1. Zone A .....	38
4.2. Zone N .....	43
<b>5. ANNEXES</b> .....	<b>47</b>
5.1. Extraits du Code de l'Urbanisme .....	48
5.2. Extraits du Code Civil .....	48
5.3. Définitions .....	50





# 1. AVANT PROPOS



## 1.1. Décomposition du territoire en zones

---

Le territoire communal est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles délimitées sur des documents graphiques, sur lesquelles s'appliquent des règles spécifiques.

Le territoire couvert par le présent PLU comporte quatre types de zones :

### 1 ) Les zones urbaines dites zones U comprenant :

#### La zone UA

Centre aggloméré du village et celui du hameau du Mousteiret

#### La Zone UB

Zones urbaines de densité moyenne à dominante d'habitat

#### La Zone UE

Zone à vocation d'accueil d'activités artisanales dont la nature n'est pas compatible avec de l'habitat.

### 2 ) Les zones à urbaniser dites zones AU comprenant :

#### Les zones IAUb

Zones à urbaniser à court et moyen terme, c'est-à-dire dont l'urbanisation n'est pas subordonnée à une modification ou à une révision du PLU. Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements prévus.

#### La zone IAUe

Zone à vocation d'activités économiques dont la nature n'est pas compatible avec de l'habitat à urbaniser à court et moyen terme au fur et à mesure de la réalisation des équipements prévus.

#### La zone IIAU

Zone à urbaniser à long terme à règlement strict (C.O.S. = 0) qui pourra être ouverte à l'urbanisation suite à une modification ou une révision du PLU.

### 3) Les zones agricoles dites zones A

#### Les zones A et Aa

Zones à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

- L'indice « a » correspond aux secteurs où toute construction ou extension de construction existante est interdite en raison de la qualité des paysages et des cônes de visibilité à préserver (plaine agricole centrale).

### 4) Les zones naturelles et forestières dites zones N

#### Les zones N, Nh et Nt

Zones à protéger en raison soit :

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

- L'indice « t » correspond à un secteur à vocation de loisirs

- L'indice « h » correspond aux constructions à usage d'habitation isolées en zone agricole. Ce classement leur permet une évolution normale (aménagement dans le volume existant et extension mesurée).



## 1.2. Périmètres particuliers

---

Les documents graphiques du règlement délimitent également :

- des espaces boisés classés à créer, à conserver ou à protéger au sens de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme,
- des emplacements réservés destinés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts (articles L 123-18, L 123-9 et L 143-1 du Code de l'Urbanisme),
- dans les zones urbaines, des terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements, qui le cas échéant, les desservent ;
- des périmètres de risques d'inondations intégrant des règles particulières d'occupation des sols,
- des périmètres de risques liés aux anciens travaux miniers intégrant des règles particulières d'occupation des sols,
- des interface forêt/habitat intégrant des règles particulières d'occupation des sols,

Les règles applicables dans ces périmètres particuliers se sur-imposent aux dispositions particulières de chaque zone énoncées ci-après.





## 2. REGLEMENT DES ZONES URBAINES



## 2.1. Zone UA

---

La zone UA correspond au centre aggloméré du village du Brusquet et au hameau du Mousteiret. Elle est caractérisée par une mixité des fonctions urbaines : habitat, services et équipements et par une densité de construction élevée.

### Article UA 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préfectorale ou à déclaration, visées à l'article L511-1 du Code de l'Environnement, sauf celles visées à l'article UA 2 ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes, des habitations légères de loisirs, des résidences mobiles de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les exhaussements et affouillements des sols et dépôts... à l'exception des aires de stationnement ouvertes au public ainsi que des aires de jeux ou de sports ouverts au public ;
- Les activités industrielles ;
- Les activités artisanales et agricoles autres que celles définies à l'article UA 2.

### Article UA 2 – Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquelles elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, 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 ;
- Les activités artisanales et agricoles à condition qu'elles n'entraînent, 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.

### Article UA 3 – Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

#### 1. Accès

Conformément à l'application de l'article R 111.5 du Code de l'urbanisme, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions projetées doivent avoir leur accès principal sur la voie présentant le moins de contraintes et de risques au regard de la circulation et de la sécurité routière.

Le long de la route départementale 900, tout nouvel accès est interdit.

Les accès aux constructions et installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés s'effectue hors du domaine public et l'ouverture des portails doit se réaliser à l'intérieur des propriétés.





## 2. Voiries

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, et de ramassage des ordures ménagères.

La largeur de ces voies doit être au moins de 4 mètres.

La création des voies peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

De même, la partie terminale des voies en impasse doit être aménagée afin de permettre à tous les véhicules de faire demi-tour aisément par un aménagement approprié.

## Article UA 4 – Desserte par les réseaux

### 1. Eau potable

Toute construction ou installation doit être reliée à une conduite de distribution publique d'eau potable sous pression, de caractéristiques suffisantes.

### 2. Assainissement et eaux pluviales

Eaux usées :

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire.

Eaux pluviales :

Les eaux de ruissellement seront collectées et dirigées soit vers le réseau public d'eaux pluviales s'il existe, soit vers un exutoire naturel mais en aucun cas sur les voies ou emprises publiques.

Le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables.

Afin de limiter le ruissellement d'eaux pluviales et/ou pour ne pas surcharger le réseau collectant ces eaux, l'écoulement, la collecte et le stockage des eaux pluviales doivent être réglés à l'échelle de l'unité foncière, sauf impossibilités d'ordre géologique ou pédologique.

Les fossés latéraux des routes départementales sont exclusivement destinés à évacuer les eaux pluviales de chaussée et n'ont pas vocation à servir d'exutoire des eaux provenant des propriétés riveraines. L'urbanisation des zones situées en bordure des routes départementales ne doit pas entraîner de rejets nouveaux dans les fossés de la route. La gestion des eaux pluviales issue des opérations de viabilisation sera exclusivement à la charge des aménageurs. Dans le cas d'une impossibilité démontrée, l'aménageur devra réaliser sur sa propriété les ouvrages nécessaires pour assurer la rétention des eaux pluviales. Dès lors, les rejets dans les fossés de la route pourront être admis s'il s'agit des eaux provenant de déversoirs des ouvrages de rétention, et dans la mesure où le fossé aura été préalablement calibré en fonction du volume d'eaux pluviales à rejeter. Une convention passée entre le Département et l'aménageur précisera les conditions techniques de calibrage du fossé de la route. L'entretien du fossé au droit de sa propriété, ainsi que tous les frais nécessités par les opérations de rejet, seront à la charge de l'aménageur.

## Article UA 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé

## Article UA 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

*Les règles d'implantation se calculent en tout point des constructions.*

### 1. En règle générale

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou prévues. Les débordements en façade sont interdits.



Toutefois :

- Les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiées en retrait de l'alignement peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments ;
- La réfection et l'extension des constructions existantes et situées en retrait de l'alignement sont autorisées ;

## 2. Par rapport à la départementale 900

De manière générale

Les constructions à usage d'habitations doivent observer un recul d'au moins 35 mètres par rapport à l'axe, existant ou projeté, de la D900. Les autres constructions doivent observer un recul d'au moins 25 mètres par rapport à l'axe, existant ou projeté, de la D 900.

En agglomération

Toute construction doit observer un recul d'au moins 15 mètres par rapport à l'axe, existant ou projeté, de la D900.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension ou à la surélévation des constructions existantes, dès lors que la destination des constructions ne soit pas modifiée, ni aux installations techniques de service public. Dans la zone de sécurité de 4 mètres, en bordure de voies départementales existantes, un dispositif de retenue pourra être demandée au pétitionnaire.

## Article UA 7– Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

*Les règles d'implantation se calculent en tout point des constructions.*

### 1. En règle générale

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

En bordure des voies, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

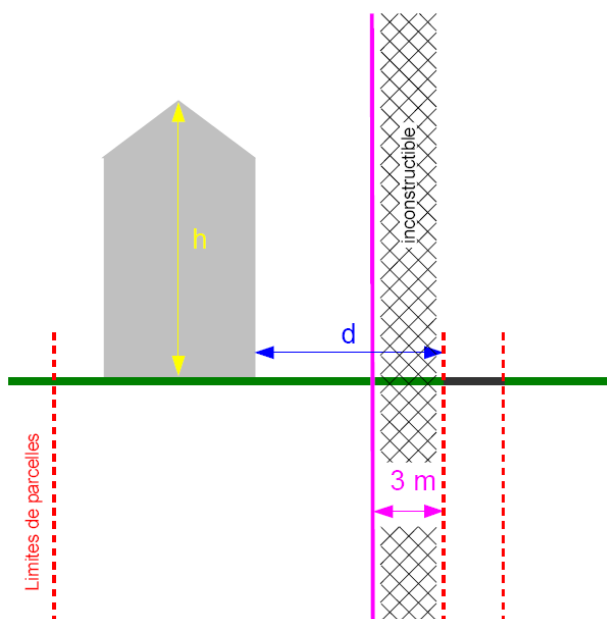
Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de parcelle

La distance (d) horizontale du point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite de fond de parcelle soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (h), sans être inférieure à 3 mètres.

( $d = h / 2$  et minimum 3 mètres)

### 2. Dans le cadre d'extension ou de réhabilitation de constructions existantes

*Non réglementé*



## Article UA 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

## Article UA 9 – Emprise au sol

Non réglementé



## Article UA 10 – Hauteur des constructions

La hauteur maximale correspond à la différence de niveau entre le faîtage et le sol naturel avant travaux.

Les éléments tels que cheminées et antennes ne sont pas compris dans le calcul de hauteur.

### 1. En règle générale

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 12 mètres au faîtage.

### 2. Dans le cadre d'extension ou de réhabilitation de constructions existantes

Le hauteur maximale ne doit pas dépasser 12 mètres au faîtage.

Toutefois, si la construction d'origine dépasse 12 mètres au faîtage, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction d'origine.

## Article UA 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

### Rappel

*Conformément aux dispositions de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier 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.*

Des adaptations sont tolérées pour favoriser l'emploi aux énergies renouvelables pour couvrir tout ou partie des besoins énergétiques des constructions.

### 1. Adaptation au terrain

Les constructions doivent s'intégrer à leurs sites d'implantation (pente, orientation, volumes ...) et respecter les caractéristiques naturelles du terrain et du paysage.

La topographie du terrain doit être absolument respectée et les niveaux de la construction se répartir et se décaler suivant la pente.

### 2. Volumes

Les volumes des constructions doivent rester simples et tenir compte dans leur architecture des éléments correspondant aux bâtiments voisins en bon état de conservation.

### 3. Toitures

La pente des toitures, la hauteur des constructions, la direction des faîtages doivent être déterminées en tenant compte des éléments correspondants aux bâtiments voisins.

Les faîtages doivent être parallèles à la voie, sauf contrainte technique majeure. Les toitures seront simples sans décrochements excessifs d'une pente comprise entre 25 et 35%. Les toits à une pente sont proscrits sauf pour les extensions de constructions existantes s'appuyant sur les murs de l'habitation principale.

Les matériaux de couverture devront s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes.

Concernant les matériaux de couverture, les toitures devront être exécutées avec des tuiles canal ou similaires, de tons vieillies. Les génoises lorsqu'elles sont prévues seront exécutées dans la tradition à l'aide de tuiles canal.

### 4. Matériaux et façades

Les matériaux de couverture, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent emprunter aux éléments correspondant des édifices voisins leur simplicité, leur couleur, et leur modulation.

### 5. Clôtures



Les clôtures et portails doivent être traités le plus discrètement possible :

- Soit elles doivent être en murs maçonnés pleins. Dans ce cas, les enduits sur murs seront analogues à ceux des façades ;
- Soit elles doivent comporter des dispositifs à claire-voie ; dans le cas d'utilisation d'un grillage, ce dernier sera doublé de haies-vive privilégiant les essences végétales locales.

La hauteur des clôtures à l'alignement des voies publiques ne doit pas être supérieure à 1.50 mètres.

## Article UA 12 – Aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur des emplacements prévus à cet effet.

Il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation : une place par logement ;
- Pour les constructions à usage de bureaux : une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette ;
- Pour les constructions à usage de commerce de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente : une place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette ;
- Pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant ;
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt général : une place de stationnement pour 10 personnes pouvant être accueillies.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

Pour tout autre usage : une place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nette.

### Modalités d'application :

Ces dispositions ne sont pas applicables aux aménagements et extensions limitées des bâtiments existants lorsque leur affectation reste inchangée ou n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement le constructeur peut être autorisé :

- A aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser lesdites places.
- A justifier l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, ou à verser une participation conformément à l'article L 421-3, paragraphe 4 et 5 du Code de l'Urbanisme.

## Article UA 13 – Espaces libres et plantations

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

Les essences locales doivent être privilégiées.

## Article UA 14 – Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé



## 2.2. Zone UB

---

La zone UB correspond aux zones de constructions individuelles à dominante d'habitat. Elle est caractérisée par une densité de construction moyenne.

### Article UB 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préfectorale ou à déclaration, visées à l'article L.511-1 du Code de l'Environnement, sauf celles visées à l'article UB 2 ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes, des habitations légères de loisirs, des résidences mobiles de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les exhaussements et affouillements des sols et dépôts... à l'exception des aires de stationnement ouvertes au public ainsi que des aires de jeux ou de sports ouverts au public ;
- Les activités industrielles ;
- Les activités artisanales et agricoles autres que celles définies à l'article UB 2.

### Article UB 2 – Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquelles elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, 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 ;
- Les activités artisanales et agricoles à condition qu'elles n'entraînent, 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.

### Article UB 3 – Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

#### 1. Accès

Conformément à l'application de l'article R.111.5 du Code de l'urbanisme, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions projetées doivent avoir leur accès principal sur la voie présentant le moins de contraintes et de risques au regard de la circulation et de la sécurité routière.

Le long de la route départementale 900, tout nouvel accès est interdit.

Les accès aux constructions et installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés s'effectue hors du domaine public et l'ouverture des portails doit se réaliser à l'intérieur des propriétés.



## 2. Voiries

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, et de ramassage des ordures ménagères.

La largeur de ces voies doit être au moins de 4 mètres.

La création des voies peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

De même, la partie terminale des voies en impasse doit être aménagée afin de permettre à tous les véhicules de faire demi-tour aisément par un aménagement approprié.

## Article UB 4 – Desserte par les réseaux

### 1. Eau potable

Toute construction ou installation doit être reliée à une conduite de distribution publique d'eau potable sous pression, de caractéristiques suffisantes.

### 2. Assainissement

Eaux usées :

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire.

Eaux pluviales :

Les eaux de ruissellement seront collectées et dirigées soit vers le réseau public d'eaux pluviales s'il existe, soit vers un exutoire naturel mais en aucun cas sur les voies ou emprises publiques.

Le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables.

Afin de limiter le ruissellement d'eaux pluviales et/ou pour ne pas surcharger le réseau collectant ces eaux, l'écoulement, la collecte et le stockage des eaux pluviales doivent être réglés à l'échelle de l'unité foncière, sauf impossibilités d'ordre géologique ou pédologique.

Les fossés latéraux des routes départementales sont exclusivement destinés à évacuer les eaux pluviales de chaussée et n'ont pas vocation à servir d'exutoire des eaux provenant des propriétés riveraines. L'urbanisation des zones situées en bordure des routes départementales ne doit pas entraîner de rejets nouveaux dans les fossés de la route. La gestion des eaux pluviales issue des opérations de viabilisation sera exclusivement à la charge des aménageurs. Dans le cas d'une impossibilité démontrée, l'aménageur devra réaliser sur sa propriété les ouvrages nécessaires pour assurer la rétention des eaux pluviales. Dès lors, les rejets dans les fossés de la route pourront être admis s'il s'agit des eaux provenant de déversoirs des ouvrages de rétention, et dans la mesure où le fossé aura été préalablement calibré en fonction du volume d'eaux pluviales à rejeter. Une convention passée entre le Département et l'aménageur précisera les conditions techniques de calibrage du fossé de la route. L'entretien du fossé au droit de sa propriété, ainsi que tous les frais nécessités par les opérations de rejet, seront à la charge de l'aménageur.

## Article UB 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé

## Article UB 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

*Les règles d'implantation se calculent en tout point des constructions.*

### 1. En règle générale

Les constructions doivent observer un recul d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou prévues.



Les débords (balcons, toitures, descentes pluviales et autres accessoires en façade) ne sont pas concernés.

Toutefois :

- La réfection et l'extension des constructions existantes et emprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé sont autorisées ;

## 2. Par rapport à la D 900 et la D 222

### De manière générale

Les constructions à usage d'habitations doivent observer un recul d'au moins 35 mètres par rapport à l'axe, existant ou projeté, de la D900. Les autres constructions doivent observer un recul d'au moins 25 mètres par rapport à l'axe, existant ou projeté, de la D 900

Les constructions à usage d'habitation doivent respecter un recul d'au moins 15 mètres par rapport à l'axe, existant ou projeté, de la D222. Les autres constructions doivent observer un recul d'au moins 8 mètres par rapport à l'axe, existant ou projeté, de la D 222.

### En agglomération

Toute construction doit observer un recul d'au moins 15 mètres par rapport à l'axe, existant ou projeté, de la D900.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension ou à la surélévation des constructions existantes, dès lors que la destination des constructions ne soit pas modifiée, ni aux installations techniques de service public. Dans la zone de sécurité de 4 mètres, en bordure de voies départementales existantes, un dispositif de retenue pourra être demandée au pétitionnaire.

## Article UB 7– Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation se calculent en tout point des constructions.

### 1. En règle générale

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

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

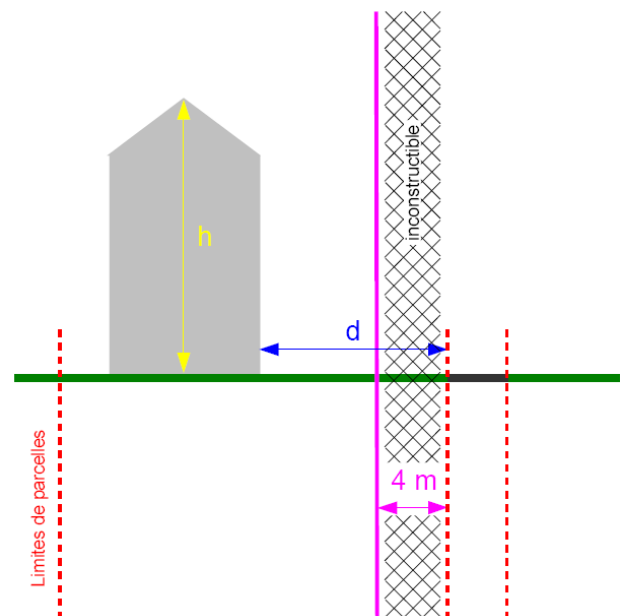
Toutefois lorsque la limite séparative est constituée par un écoulement naturel (ravin par exemple) ou par un canal d'arrosage, le recul minimum par rapport à l'axe de cet écoulement est fixé à 4 mètres pour les clôtures et 5 mètres pour les bâtiments.

#### Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de parcelle

La distance (d) horizontale du point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite de fond de parcelle soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (h), sans être inférieure à 4 mètres.

( $d = h / 2$  et minimum 4 mètres)

Toutefois lorsque la limite de fond de parcelle est constituée par un écoulement naturel (ravin par exemple) ou par un canal d'arrosage, le recul minimum par rapport à l'axe de cet écoulement est fixé à 4 mètres pour les clôtures et 5 mètres pour les bâtiments.



### 2. Dans le cadre d'extension ou de réhabilitation de constructions existantes

Non réglementé



## Article UB 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

## Article UB 9 – Emprise au sol

Non réglementé

## Article UB 10 – Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage par rapport au sol naturel avant travaux.

*Les éléments tels que cheminées, machineries d'ascenseur et antennes ne sont pas compris dans le calcul de hauteur.*

## Article UB 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

### Rappel

*Conformément aux dispositions de l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier 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.*

Des adaptations sont tolérées pour favoriser l'emploi aux énergies renouvelables pour couvrir tout ou partie des besoins énergétiques des constructions.

### 1. Adaptation au terrain

Les constructions doivent s'intégrer à leurs sites d'implantation (pente, orientation, volumes ...) et respecter les caractéristiques naturelles du terrain et du paysage.

La topographie du terrain doit être absolument respectée et les niveaux de la construction se répartir et se décaler suivant la pente. Les terrassements seront réduits au strict minimum et le sol remodelé selon son profil naturel.

### 2. Volumes

Les volumes des constructions doivent rester simples et tenir compte dans leur architecture des éléments correspondant aux bâtiments voisins en bon état de conservation.

### 3. Toitures

La pente des toitures, la hauteur des constructions, la direction des faîtages doivent être déterminées en tenant compte des éléments correspondants aux bâtiments voisins.

Les faîtages doivent être parallèles à la voie, sauf contrainte technique majeure. Les toitures seront simples sans décrochements excessifs d'une pente comprise entre 25 et 35%. Les toits à une pente sont proscrits sauf pour les extensions de constructions existantes s'appuyant sur les murs de l'habitation principale.

Les matériaux de couverture devront s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes.

Concernant les matériaux de couverture, les toitures devront être exécutées avec des tuiles canal ou similaires, de tons vieilliss. Les génoises lorsqu'elles sont prévues seront exécutées dans la tradition à l'aide de tuiles canal.





#### 4. Matériaux et façades

Les matériaux de couverture, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent emprunter aux éléments correspondant des édifices voisins leur simplicité, leur couleur, et leur modulation.

#### 5. Clôtures

Les clôtures et portails doivent être traités le plus discrètement possible :

- Soit elles doivent être en murs maçonnés pleins. Dans ce cas, les enduits sur murs seront analogues à ceux des façades ;
- Soit elles doivent comporter des dispositifs à claire-voie ; dans le cas d'utilisation d'un grillage, ce dernier sera doublé de haies-vive privilégiant les essences végétales locales.

La hauteur des clôtures à l'alignement des voies publiques ne doit pas être supérieure à 1,50 mètre.

La hauteur des clôtures en limites séparatives ne doit pas être supérieure à 2 mètres.

### Article UB 12 – Aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur des emplacements prévus à cet effet.

Il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation : deux places par logement ;
- Pour les constructions à usage de bureaux : une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette ;
- Pour les constructions à usage de commerce de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente : une place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette ;
- Pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant ;
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt général : une place de stationnement pour 10 personnes pouvant être accueillies.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et la stationnement des autocars et des véhicules de livraison ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

Pour tout autre usage : une place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nette.

#### Modalités d'application :

Ces dispositions ne sont pas applicables aux aménagements et extensions limitées des bâtiments existants lorsque leur affectation reste inchangée ou n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement le constructeur peut être autorisé :

- A aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser lesdites places.
- A justifier l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, ou à verser une participation conformément à l'article L 421-3, paragraphe 4 et 5 du Code de l'Urbanisme.

### Article UB 13 – Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les essences locales doivent être privilégiées.

Les parcelles doivent comporter 15% de leur surface totale en espaces perméables.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement devront être plantées.

Les aires de stationnement de plus de 200 m<sup>2</sup> doivent être plantée à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 emplacements.



## **Article UB 14 – Coefficient d'occupation des sols**

Le coefficient d'occupation des sols est limité à 0,35.



## 2.3. Zone UE

---

La zone UE correspond à une zone à vocation d'accueil d'activités artisanales dont la nature n'est pas compatible avec de l'habitat.

### Article UE 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage d'habitation autres que celles définies à l'article UE 2 ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- Les hébergements hôteliers ;
- Les exploitations agricoles ou forestières ;
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes, des habitations légères de loisirs, des résidences mobiles de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les constructions et installations à usage d'entrepôts autres que celles définies à l'article UE 2 ;
- Les activités artisanales et industrielles autres que celles définies à l'article UE 2 ;

### Article UE 2 – Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

- Les constructions à usage d'habitation lorsqu'il s'agit de logements nécessairement liés au fonctionnement des activités autorisées dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de SHON.
- Les constructions et installations à usage d'entrepôts si elles sont le complément normal d'une activité autorisée dans la zone ;
- Les activités artisanales et industrielles à condition qu'elles n'entraînent, 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.

### Article UE 3 – Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

#### 1. Accès

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de danger ou de difficulté pour la circulation routière. Concernant le dimensionnement des accès : ils doivent répondre non seulement aux besoins des constructions projetées et mais aussi aux exigences de sécurité civile.

Les accès aux constructions et installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés s'effectue hors du domaine public et l'ouverture des portails doit se réaliser à l'intérieur des propriétés.

#### 2. Voiries

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux besoins des constructions projetées et existantes notamment lorsqu'elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

Les caractéristiques des voies doivent répondre également aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, et de ramassage des ordures ménagères.



## Article UE 4 – Desserte par les réseaux

### 1. Eau potable

Toute construction ou installation doit être reliée à une conduite de distribution publique d'eau potable sous pression, de caractéristiques suffisantes.

Toutefois, les ressources en eau non destinées à la consommation humaine peuvent être trouvées, en accord avec les autorités compétentes, sur l'unité foncière concernée.

### 2. Assainissement

#### Eaux usées :

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractères qu'ils doivent respecter pour être reçus.

L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

#### Eaux pluviales :

Les eaux de ruissellement seront collectées et dirigées soit vers le réseau public d'eaux pluviales s'il existe, soit vers un exutoire naturel mais en aucun cas sur les voies ou emprises publiques.

Le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables.

Afin de limiter le ruissellement d'eaux pluviales et/ou pour ne pas surcharger le réseau collectant ces eaux, l'écoulement, la collecte et le stockage des eaux pluviales doivent être réglés à l'échelle de l'unité foncière, sauf impossibilités d'ordre géologique ou pédologique.

## Article UE 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé

## Article UE 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les règles d'implantation se calculent en tout point des constructions.

Les constructions doivent observer un recul d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou prévues.

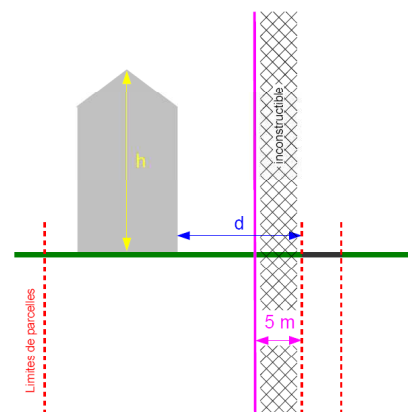
## Article UE 7– Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation se calculent en tout point des constructions.

La distance (d) horizontale du point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative de parcelle soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (h), sans être inférieure à 5 mètres.

$(d = h / 2 \text{ et minimum } 5 \text{ mètres})$

La réfection d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus est admise.





## Article UE 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

*Les règles d'implantation se calculent en tout point des constructions.*

Les constructions d'habitations de fonction doivent être :

- soit contiguës aux bâtiments d'activités ;
- soit implantées à 4 mètres minimum des bâtiments d'activités ;

Les autres constructions lorsqu'elles ne sont pas contiguës sur une même propriété doivent être édifiées de telle manière que la distance (d) horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale 4 mètres.

## Article UE 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol totale des bâtiments ne doit pas excéder 70% de la surface du terrain.

## Article UE 10 – Hauteur des constructions

La hauteur maximale des bâtiments d'activités ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage, *la hauteur maximale correspond à la différence de niveau entre tout point du bâtiment et le sol naturel avant travaux.*

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne pourra pas excéder 7 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage.

*Les éléments tels que cheminées, machineries d'ascenseur et antennes ne sont pas compris dans le calcul de hauteur.*

## Article UE 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

### Rappel

*Conformément aux dispositions de l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier 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.*

Des adaptations sont tolérées pour favoriser l'emploi aux énergies renouvelables pour couvrir tout ou partie des besoins énergétiques des constructions.

Les constructions à vocation d'accueil d'activités, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions à usage d'habitations :

### **1. Adaptation au terrain**

Les constructions doivent s'intégrer à leurs sites d'implantation (pente, orientation, volumes ...) et respecter les caractéristiques naturelles du terrain et du paysage.

La topographie du terrain doit être absolument respectée et les niveaux de la construction se répartir et se décaler suivant la pente. Les terrassements seront réduits au strict minimum et le sol remodelé selon son profil naturel.



## 2. Volumes

Les volumes des constructions doivent rester simples et tenir compte dans leur architecture des éléments correspondant aux bâtiments voisins en bon état de conservation.

## 3. Toitures

La pente des toitures, la hauteur des constructions, la direction des faitages doivent être déterminées en tenant compte des éléments correspondants aux bâtiments voisins.

Les faitages doivent être parallèles à la voie, sauf contrainte technique majeure. Les toitures seront simples sans décrochements excessifs d'une pente comprise entre 25 et 35%. Les toits à une pente sont proscrits sauf pour les extensions de constructions existantes s'appuyant sur les murs de l'habitation principale.

Les matériaux de couverture devront s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes.

Concernant les matériaux de couverture, les toitures devront être exécutées avec des tuiles canal ou similaires, de tons vieillies. Les génoises lorsqu'elles sont prévues seront exécutées dans la tradition à l'aide de tuiles canal.

## 4. Matériaux et façades

Les matériaux de couverture, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent emprunter aux éléments correspondant des édifices voisins leur simplicité, leur couleur, et leur modulation.

## 5. Clôtures

Les clôtures et portails doivent être traités le plus discrètement possible :

- Soit elles doivent être en murs maçonnés pleins. Dans ce cas, les enduits sur murs seront analogues à ceux des façades ;
- Soit elles doivent comporter des dispositifs à claire-voie ; dans le cas d'utilisation d'un grillage, ce dernier sera doublé de haies-vive privilégiant les essences végétales locales.

La hauteur des clôtures à l'alignement des voies publiques ne doit pas être supérieure à 1,50 mètre.

## Article UE 12 – Aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur des emplacements prévus à cet effet.

Il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation : deux places par logement ;
- Pour tout autre usage : une place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nette.

### Modalités d'application :

Ces dispositions ne sont pas applicables aux aménagements et extensions limitées des bâtiments existants lorsque leur affectation reste inchangée ou n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement le constructeur peut être autorisé :

- A aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser lesdites places.
- A justifier l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, ou à verser une participation conformément à l'article L 421-3, paragraphe 4 et 5 du Code de l'Urbanisme.

## Article UE 13 – Espaces libres et plantations

Un aménagement paysager de chaque parcelle doit être recherché.



Les aires de stationnement de plus de 200 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 emplacements.

Les parcelles doivent comporter 15% de leur surface totale en espaces perméables.

Les aires de stationnement employant des revêtements limitant l'imperméabilisation des sols ne sont pas considérées comme des surfaces imperméabilisées.

En limite de zone, des plantations d'arbres de haute tige doivent être réalisées.

## **Article UE 14 – Coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé







## 3. REGLEMENT DES ZONES A URBANISER



## 3.1. Zone IAUb

---

La zone IAUb correspond à un secteur à urbaniser à court et moyen terme, c'est-à-dire dont l'urbanisation n'est pas subordonnée à une modification ou à une révision du PLU. Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements prévus.

### Article IAUb 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préfectorale ou à déclaration, visées à l'article L511-1 du Code de l'Environnement, sauf celles visées à l'article UB 2 ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes, des habitations légères de loisirs, des résidences mobiles de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les exhaussements et affouillements des sols et dépôts... à l'exception des aires de stationnement ouvertes au public ainsi que des aires de jeux ou de sports ouverts au public ;
- Les activités industrielles ;
- Les activités artisanales et agricoles autres que celles définies à l'article UB 2.

### Article IAUb 2 – Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquelles elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, 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 ;
- Les activités artisanales et agricoles à condition qu'elles n'entraînent, 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.

### Article IAUb 3 – Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

#### 1. Accès

Conformément à l'application de l'article R 111.5 du Code de l'urbanisme, les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions projetées doivent avoir leur accès principal sur la voie présentant le moins de contraintes et de risques au regard de la circulation et de la sécurité routière.

Les accès aux constructions et installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés s'effectue hors du domaine public et l'ouverture des portails doit se réaliser à l'intérieur des propriétés.

#### 2. Voiries

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, et de ramassage des ordures ménagères.

La largeur de ces voies doit être au moins de 4 mètres.



La création des voies peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

De même, la partie terminale des voies en impasse doit être aménagée afin de permettre à tous les véhicules de faire demi-tour aisément par un aménagement approprié.

## Article IAUb 4 – Desserte par les réseaux

### 1. Eau potable

Toute construction ou installation doit être reliée à une conduite de distribution publique d'eau potable sous pression, de caractéristiques suffisantes.

### 2. Assainissement

#### Eaux usées :

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire.

#### Eaux pluviales :

Les eaux de ruissellement seront collectées et dirigées soit vers le réseau public d'eaux pluviales s'il existe, soit vers un exutoire naturel mais en aucun cas sur les voies ou emprises publiques.

Le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables.

Afin de limiter le ruissellement d'eaux pluviales et/ou pour ne pas surcharger le réseau collectant ces eaux, l'écoulement, la collecte et le stockage des eaux pluviales doivent être réglés à l'échelle de l'unité foncière, sauf impossibilités d'ordre géologique ou pédologique.

Les fossés latéraux des routes départementales sont exclusivement destinés à évacuer les eaux pluviales de chaussée et n'ont pas vocation à servir d'exutoire des eaux provenant des propriétés riveraines. L'urbanisation des zones situées en bordure des routes départementales ne doit pas entraîner de rejets nouveaux dans les fossés de la route. La gestion des eaux pluviales issue des opérations de viabilisation sera exclusivement à la charge des aménageurs. Dans le cas d'une impossibilité démontrée, l'aménageur devra réaliser sur sa propriété les ouvrages nécessaires pour assurer la rétention des eaux pluviales. Dès lors, les rejets dans les fossés de la route pourront être admis s'il s'agit des eaux provenant de déversoirs des ouvrages de rétention, et dans la mesure où le fossé aura été préalablement calibré en fonction du volume d'eaux pluviales à rejeter. Une convention passée entre le Département et l'aménageur précisera les conditions techniques de calibrage du fossé de la route. L'entretien du fossé au droit de sa propriété, ainsi que tous les frais nécessités par les opérations de rejet, seront à la charge de l'aménageur.

## Article IAUb 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé

## Article IAUb 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

*Les règles d'implantation se calculent en tout point des constructions.*

### 1. En règle générale

Les constructions doivent observer un recul d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou prévues.

*Les débords (balcons, toitures, descentes pluviales et autres accessoires en façade) ne sont pas concernés.*

Toutefois :

- La réfection et l'extension des constructions existantes et emprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé sont autorisées.



## 2. Par rapport à la D 222

Les constructions à usage d'habitation doivent respecter un recul d'au moins 15 mètres par rapport à l'axe, existant ou projeté, de la D222.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension ou à la surélévation des constructions existantes, dès lors que la destination des constructions ne soit pas modifiée, ni aux installations techniques de service public. Dans la zone de sécurité de 4 mètres, en bordure de voies départementales existantes, un dispositif de retenue pourra être demandée au pétitionnaire.

## Article IAUb 7– Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

*Les règles d'implantation se calculent en tout point des constructions.*

### 1. En règle générale

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

Les constructions peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

Toutefois lorsque la limite séparative est constituée par un écoulement naturel (ravin par exemple) ou par un canal d'arrosage, le recul minimum par rapport à l'axe de cet écoulement est fixé à 4 mètres pour les clôtures et 5 mètres pour les bâtiments.

#### Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de parcelle

La distance (d) horizontale du point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite de fond de parcelle soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (h), sans être inférieure à 4 mètres.

( $d = h / 2$  et minimum 4 mètres)

Toutefois lorsque la limite de fond de parcelle est constituée par un écoulement naturel (ravin par exemple) ou par un canal d'arrosage, le recul minimum par rapport à l'axe de cet écoulement est fixé à 4 mètres pour les clôtures et 5 mètres pour les bâtiments.

### 2. Dans le cadre d'extension ou de réhabilitation de constructions existantes

Non réglementé

## Article IAUb 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

## Article IAUb 9 – Emprise au sol

Non réglementé

## Article IAUb 10 – Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faitage par rapport au sol naturel avant travaux.

*Les éléments tels que cheminées, machineries d'ascenseur et antennes ne sont pas compris dans le calcul de hauteur.*



## Article IAUb 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

### Rappel

*Conformément aux dispositions de l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peu être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier 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.*

Des adaptations sont tolérées pour favoriser l'emploi aux énergies renouvelables pour couvrir tout ou partie des besoins énergétiques des constructions.

### **1. Adaptation au terrain**

Les constructions doivent s'intégrer à leurs sites d'implantation (pente, orientation, volumes ...) et respecter les caractéristiques naturelles du terrain et du paysage.

La topographie du terrain doit être absolument respectée et les niveaux de la construction se répartir et se décaler suivant la pente. Les terrassements seront réduits au strict minimum et le sol remodelé selon son profil naturel.

### **2. Volumes**

Les volumes des constructions doivent rester simples et tenir compte dans leur architecture des éléments correspondant aux bâtiments voisins en bon état de conservation.

### **3. Toitures**

La pente des toitures, la hauteur des constructions, la direction des faîtages doivent être déterminées en tenant compte des éléments correspondants aux bâtiments voisins.

Les faîtages doivent être parallèles à la voie, sauf contrainte technique majeure. Les toitures seront simples sans décrochements excessifs d'une pente comprise entre 25 et 35%. Les toits à une pente sont proscrits sauf pour les extensions de constructions existantes s'appuyant sur les murs de l'habitation principale.

Les matériaux de couverture devront s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes.

Concernant les matériaux de couverture, les toitures devront être exécutées avec des tuiles canal ou similaires, de tons vieillies. Les génoises lorsqu'elles sont prévues seront exécutées dans la tradition à l'aide de tuiles canal.

### **4. Matériaux et façades**

Les matériaux de couverture, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent emprunter aux éléments correspondant des édifices voisins leur simplicité, leur couleur, et leur modulation.

### **5. Clôtures**

Les clôtures et portails doivent être traités le plus discrètement possible :

- Soit elles doivent être en murs maçonnés pleins. Dans ce cas, les enduits sur murs seront analogues à ceux des façades ;

- Soit elles doivent comporter des dispositifs à claire-voie ; dans le cas d'utilisation d'un grillage, ce dernier sera doublé de haies-vive privilégiant les essences végétales locales.

La hauteur des clôtures à l'alignement des voies publiques ne doit pas être supérieure à 1,50 mètre.

La hauteur des clôtures en limites séparatives ne doit pas être supérieure à 2 mètres.



## Article IAUb 12 – Aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur des emplacements prévus à cet effet.

Il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation : deux places par logement ;
- Pour les constructions à usage de bureaux : une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette ;
- Pour les constructions à usage de commerce de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente : une place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette ;
- Pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant ;
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt général : une place de stationnement pour 10 personnes pouvant être accueillies.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et la stationnement des autocars et des véhicules de livraison ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

Pour tout autre usage : une place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nette.

### Modalités d'application :

Ces dispositions ne sont pas applicables aux aménagements et extensions limitées des bâtiments existants lorsque leur affectation reste inchangée ou n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement le constructeur peut être autorisé :

- A aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser lesdites places.
- A justifier l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, ou à verser une participation conformément à l'article L 421-3, paragraphe 4 et 5 du Code de l'Urbanisme.

## Article IAUb 13 – Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les essences locales doivent être privilégiées.

Les parcelles doivent comporter 15% de leur surface totale en espaces perméables.

Les aires de stationnement employant des revêtements limitant l'imperméabilisation ne sont pas considérées comme des surfaces imperméabilisées.

Les aires de stationnement de plus de 200 m<sup>2</sup> doivent être plantée à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 emplacements.

## Article IAUb 14 – Coefficient d'occupation des sols

Le coefficient d'occupation des sols est limité à 0.30.



## 3.2. Zone IAUE

---

La zone IAUE correspond à une zone à vocation d'accueil d'activités économiques à urbaniser à court ou moyen terme au fur et à mesure de la réalisation des équipements prévus. L'urbanisation de cette zone est conditionnée à la réalisation d'un accès unique, aménagé et sécurisé, depuis la D900.

### Article IAUE 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes occupations et installations ne respectant les dispositions de l'Orientation d'Aménagement (Pièce 3 sur 6 du PLU)

En outre sont interdites :

- Les constructions à usage d'habitation et d'hébergement hôtelier
- Les constructions et installations à usage industriel

### Article IAUE 2 – Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites sont autorisées à condition de respecter l'Orientation d'Aménagement (Pièce 3 sur 6 du PLU)

### Article IAUE 3 – Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Les dessertes doivent être dimensionnées de manière à répondre aux besoins des activités autorisées sur le site.

Les accès aux constructions et installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés s'effectue hors du domaine public et l'ouverture des portails doit se réaliser à l'intérieur des propriétés.

L'accès à la zone devra se faire à travers un unique accès sécurisé depuis le D900.

### Article IAUE 4 – Desserte par les réseaux

#### 1. Eau potable

Toute construction ou installation doit être reliée à une conduite de distribution publique d'eau potable sous pression, de caractéristiques suffisantes.

#### 2. Assainissement

Eaux usées :

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire.

Eaux pluviales :

Les eaux de ruissellement seront collectées et dirigées soit vers le réseau public d'eaux pluviales s'il existe, soit vers un exutoire naturel mais en aucun cas sur les voies ou emprises publiques.

Le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables.



Afin de limiter le ruissellement d'eaux pluviales et/ou pour ne pas surcharger le réseau collectant ces eaux, l'écoulement, la collecte et le stockage des eaux pluviales doivent être réglés à l'échelle de l'unité foncière, sauf impossibilités d'ordre géologique ou pédologique.

## **Article IAUE 5 – Caractéristiques des terrains**

Non réglementé

## **Article IAUE 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

*Les règles d'implantation se calculent en tout point des constructions.*

Les constructions doivent observer un recul d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes ou prévues.

Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul de 4 mètres par rapport au ravin de la Combe du Noyer.

## **Article IAUE 7– Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite séparative
- Soit en respectant un recul de 4 mètres

## **Article IAUE 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

## **Article IAUE 9 – Emprise au sol**

Non réglementé

## **Article IAUE 10 – Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faitage par rapport au sol naturel avant travaux.

Dans le cas de toitures terrasse la hauteur maximale des constructions calculée en tout point du bâtiment, ne doit pas excéder 7 mètres.

## **Article IAUE 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Les constructions doivent s'intégrer au mieux à leur environnement.





## **Article IAUE 12 – Aires de stationnement**

Les aires de stationnement doivent répondre aux besoins des activités et être prévues en dehors des emprises publiques.

## **Article IAUE 13 – Espaces libres et plantations**

Les parcelles doivent comporter 25% de leur surface totale en espaces perméables.

## **Article IAUE 14 – Coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé



### 3.3. Zone IIAU

---

La zone IIAU correspond à une zone à urbaniser à long terme à règlement strict (C.O.S. = 0) qui pourra être ouverte à l'urbanisation suite à une modification ou une révision du PLU.

#### Article IIAU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions et utilisation non mentionnées à l'article IIAU2 ;

#### Article IIAU 2 – Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

- La réhabilitation des constructions existantes, sans changement de destination, et l'extension des constructions existantes, sous réserve que cette extension n'excède pas 20% de la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) existante.

#### Article IIAU 3 – Accès et voirie

Non réglementé

#### Article IIAU 4 – Desserte par les réseaux

Non réglementé

#### Article IIAU 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé

#### Article IIAU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

*Les règles d'implantation se calculent en tout point des constructions.*

Les constructions doivent être implantées :

- soit en alignement des voies et emprises publiques ;
- soit en retrait par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ;

#### Article IIAU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

*Les règles d'implantation se calculent en tout point des constructions.*

Les constructions doivent être implantées :

- soit en alignement;
- soit en retrait ;



## **Article IIAU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

## **Article IIAU 9 – Emprise au sol**

Non réglementé

## **Article IIAU 10 – Hauteur des constructions**

Non réglementé

## **Article IIAU 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Non réglementé

## **Article IIAU 12 – Aires de stationnement**

Non réglementé

## **Article IIAU 13 – Espaces libres et plantations**

Non réglementé

## **Article IIAU 14 – Coefficient d'occupation des sols**

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0.





## **4. REGLEMENT DES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES**



## 4.1. Zone A

---

La zone A correspond à la zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le secteur Aa correspond à un secteur de protection stricte des espaces agricoles.

### Article A 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions et installations à usage industriel ou artisanal ;
- Les constructions et installations à usage commercial ;
- Les constructions et installations à usage de bureaux ;
- Les constructions à usage hôtelier ;
- Les constructions nouvelles autres que celles définies à l'article A 2 ;

Dans le secteur Aa :

- Toutes les constructions.

### Article A 2 – Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

- Les constructions et installations à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations (serres, silos, locaux de transformation et de conditionnement des produits venant de l'exploitation...) et leurs extensions ;
- Les bâtiments nécessaires à l'activité agricole et à l'élevage (hangars, granges ...), et leurs extensions;
- Les constructions d'habitation nécessaires à l'exploitation (logements de l'exploitant et de ses employés) dans une limite de 150 m<sup>2</sup> de SHON,
- L'extension des constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à l'exploitation, lorsqu'elles ont une utilité directe pour l'exploitation dans une limite de 30% de SHON supplémentaire sans excéder 150 m<sup>2</sup> de SHON (existant compris) ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement visées à l'article L.511-1 du Code de l'Environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants en en limiter les nuisances.
- La reconversion ou l'extension de bâtiments existants en gîtes et autres hébergements ruraux, dans une limite de 250m<sup>2</sup> de SHON;
- La réhabilitation, l'aménagement, le changement de destination ou l'extension mesurée de bâtiments existants pour des utilisations liées à l'exploitation agricole (locaux de vente de produits de la ferme, transformation et conditionnement, hébergements et restauration touristiques...).
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



## Article A 3 – Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

### 1. Accès

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de danger ou de difficulté pour la circulation routière. Concernant le dimensionnement des accès : ils doivent répondre non seulement aux besoins des constructions projetées et mais aussi aux exigences de sécurité civile.

Le long de la route départementale 900, tout nouvel accès est interdit.

Les accès aux constructions et installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés s'effectue hors du domaine public et l'ouverture des portails doit se réaliser à l'intérieur des propriétés.

### 2. Voiries

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux besoins des constructions projetées et existantes. Les caractéristiques des voies doivent répondre également aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, et de ramassage des ordures ménagères.

La largeur de ces voies doit être au moins de 4 mètres afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules de services publics.

La création des voies peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

De même, la partie terminale des voies en impasse doit être aménagée afin de permettre à tous les véhicules de faire demi-tour aisément par un aménagement approprié.

## Article A 4 – Desserte par les réseaux

### 1. Eau potable

Toute construction ou installation doit être reliée à une conduite de distribution publique d'eau potable sous pression, de caractéristiques suffisantes.

### 2. Assainissement

#### Eaux usées :

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire lorsque celui-ci existe.

En l'absence d'un tel réseau toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conforme aux normes en vigueur et à condition que la superficie et les caractéristiques pédologiques et hydrogéologiques du sol de la parcelle permettent d'assurer l'épuration et l'évacuation de ces eaux sur le terrain.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

#### Eaux pluviales :

Les eaux de ruissellement seront collectées et dirigées soit vers le réseau public d'eaux pluviales s'il existe, soit vers un exutoire naturel mais en aucun cas sur les voies ou emprises publiques.

Le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables.

Afin de limiter le ruissellement d'eaux pluviales et/ou pour ne pas surcharger le réseau collectant ces eaux, l'écoulement, la collecte et le stockage des eaux pluviales doivent être réglés à l'échelle de l'unité foncière, sauf impossibilités d'ordre géologique ou pédologique.



Les fossés latéraux des routes départementales sont exclusivement destinés à évacuer les eaux pluviales de chaussé et n'ont pas vocation à servir d'exutoire des eaux provenant des propriétés riveraines.

## Article A 5 – Caractéristiques des terrains

Les constructions doivent être implantées sur des terrains ayant une superficie suffisante au regard des exigences du traitement des eaux usées et conformément à la réglementation en vigueur.

## Article A 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

*Les règles d'implantation se calculent en tout point des bâtiments.*

### 1. En règle générale

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 6 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

Toutefois :

- les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés à l'alignement des voies publiques peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments ;
- l'extension des constructions existantes et comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé est autorisé, à condition quelle soit nécessaire à l'activité agricole.

### 2. Par rapport aux canaux

Les constructions et installations autorisées doivent respecter le tracé et les emprises des canaux d'irrigation

## Article A 7– Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

*Les règles d'implantation se calculent en tout point des bâtiments.*

Les constructions autorisées doivent être édifiées :

- soit en limite séparative de parcelle ;
- soit de sorte que la distance (d) horizontale du point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à 4 mètres. ( d = minimum 4 mètres)

## Article A 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

## Article A 9 – Emprise au sol

Non réglementé

## Article A 10 – Hauteur des constructions

Constructions à usage d'habitation nécessaire à l'activité agricole

La hauteur maximale est de 9 mètres au faitage par rapport au sol naturel.





### Bâtiments d'activité

La hauteur maximale est de 10 mètres en tout point du bâtiment par rapport au sol naturel.

## **Article A 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### Rappel

*Conformément aux dispositions de l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier 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.*

Des adaptations sont tolérées pour favoriser l'emploi aux énergies renouvelables pour couvrir tout ou partie des besoins énergétiques des constructions.

### **1. Adaptation au terrain**

Les constructions doivent s'intégrer à leurs sites d'implantation (pente, orientation, volumes ...) et respecter les caractéristiques naturelles du terrain et du paysage.

La topographie du terrain doit être absolument respectée et les niveaux de la construction se répartir et se décaler suivant la pente. Les terrassements seront réduits au strict minimum et le sol remodelé selon son profil naturel.

### **2. Volumes**

Les volumes des constructions doivent rester simples et tenir compte dans leur architecture des éléments correspondant aux bâtiments voisins en bon état de conservation.

### **3. Toitures**

La pente des toitures, la hauteur des constructions, la direction des faîtages doivent être déterminées en tenant compte des éléments correspondants aux bâtiments voisins.

Les toits à une pente sont proscrits sauf pour les extensions de constructions existantes s'appuyant sur les murs de l'habitation principale.

Les matériaux de couverture devront s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes.

### **4. Matériaux et façades**

Les matériaux de couverture, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent emprunter aux éléments correspondant des édifices voisins leur simplicité, leur couleur, et leur modulation.

### **5. Clôtures**

Les clôtures et portails seront traités le plus discrètement possible.

Les clôtures seront exclusivement constituées d'un grillage. Ce dernier sera noyé dans une haie vive privilégiant les essences végétales locales.

## **Article A 12 – Aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors du domaine public.



## **Article A 13 – Espaces libres et plantations**

Les essences locales doivent être privilégiées.

## **Article A 14 – Coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé



## 4.2. Zone N

---

La zone N est une zone à protéger en raison soit :

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

Elle comprend un secteur « Nt » où les activités touristiques, de loisirs et de plein air sont autorisées.

Elle comprend un secteur « Nh » correspondant aux constructions à usage d'habitation isolées en zone A, en vue de leur permettre une évolution normale.

### Article N 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- Toutes constructions nouvelles autres que celles visées à l'article N2 ;
- Les extensions de constructions existantes autres que celles définies à l'article N2 ;
- Les habitations autres que celles définies à l'article N2 ;
- Les hébergements hôteliers;
- Les bureaux;
- Les commerces;
- Les activités industrielles et artisanales ;
- Les exploitations agricoles.

### Article N 2 – Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

#### 1. Dans l'ensemble de la zone N (hors secteurs Nt et Nh) :

- Les constructions sous réserve qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation forestière ;
- La réhabilitation des constructions existantes, sans changement de destination et sans que cela puisse s'accompagner d'extension ;
- Les aires de jeux et sports ouverts au public, à condition qu'ils soit conçus de manière à respecter le milieu naturel (topographie, végétation...) et le paysage et qu'ils n'engendrent aucune nuisance pour l'environnement.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### 2. Dans le secteur N t :

- La création ou l'extension limitée d'équipements publics à caractère touristique, sportif ou de loisir ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### 3. Dans le secteur Nh :

- Les aménagements et travaux de mise aux normes de confort des constructions à usage d'habitation existantes, sous réserve d'être réalisés dans le volume existant ;
- L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes, dans le limite de 20% de la Surface Hors Œuvre Nette (SHON) existante.



## Article N 3 – Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

### 1. Accès

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de danger ou de difficulté pour la circulation routière. Concernant le dimensionnement des accès : ils doivent répondre non seulement aux besoins des constructions projetées et mais aussi aux exigences de sécurité civile.

Le long de la route départementale 900, tout nouvel accès est interdit.

Les accès aux constructions et installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés s'effectue hors du domaine public et l'ouverture des portails doit se réaliser à l'intérieur des propriétés.

### 2. Voiries

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux besoins des constructions projetées et existantes. Les caractéristiques des voies doivent répondre également aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, et de ramassage des ordures ménagères.

## Article N 4 – Desserte par les réseaux

### 1. Eau potable

Toute construction ou installation doit être reliée à une conduite de distribution publique d'eau potable sous pression, de caractéristiques suffisantes.

### 2. Assainissement

#### Eaux usées :

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire lorsque celui-ci existe.

En l'absence d'un tel réseau toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conforme aux normes en vigueur et à condition que la superficie et les caractéristiques pédologiques et hydrogéologiques du sol de la parcelle permettent d'assurer l'épuration et l'évacuation de ces eaux sur le terrain.

#### Eaux pluviales :

Les eaux de ruissellement seront collectées et dirigées soit vers le réseau public d'eaux pluviales s'il existe, soit vers un exutoire naturel mais en aucun cas sur les voies ou emprises publiques.

Le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables.

Afin de limiter le ruissellement d'eaux pluviales et/ou pour ne pas surcharger le réseau collectant ces eaux, l'écoulement, la collecte et le stockage des eaux pluviales doivent être réglés à l'échelle de l'unité foncière, sauf impossibilités d'ordre géologique ou pédologique.

Les fossés latéraux des routes départementales sont exclusivement destinés à évacuer les eaux pluviales de chaussée et n'ont pas vocation à servir d'exutoire des eaux provenant des propriétés riveraines.

## Article N 5 – Caractéristiques des terrains

Les constructions doivent être implantées sur des terrains ayant une superficie suffisante au regard des exigences du traitement des eaux usées et conformément à la réglementation en vigueur.



## Article N 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent conserver un recul minimum de 6 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

## Article N 7– Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent conserver un recul de 4 mètres par rapport au point le plus proche de la limite séparative ( d = minimum 4 mètres).

## Article N 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

## Article N 9 – Emprise au sol

Non réglementé

## Article N 10 – Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres au faîtage par rapport au sol naturel.

## Article N 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

### Rappel

*Conformément aux dispositions de l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peu être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier 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.*

Des adaptations sont tolérées pour favoriser l'emploi aux énergies renouvelables pour couvrir tout ou partie des besoins énergétiques des constructions.

### **1. Adaptation au terrain**

Les constructions doivent s'intégrer à leurs sites d'implantation (pente, orientation, volumes ...) et respecter les caractéristiques naturelles du terrain et du paysage.

La topographie du terrain doit être absolument respectée et les niveaux de la construction se répartir et se décaler suivant la pente. Les terrassements seront réduits au strict minimum et le sol remodelé selon son profil naturel.

### **2. Volumes**

Les volumes des constructions doivent rester simples et tenir compte dans leur architecture des éléments correspondant aux bâtiments voisins en bon état de conservation.



### **3. Toitures**

La pente des toitures, la hauteur des constructions, la direction des faîtages doivent être déterminées en tenant compte des éléments correspondants aux bâtiments voisins.

Les faîtages doivent être parallèles à la voie, sauf contrainte technique majeure. Les toitures seront simples sans décrochements excessifs. Les toits à une pente sont proscrits sauf pour les extensions de constructions existantes s'appuyant sur les murs de l'habitation principale.

Les matériaux de couverture devront s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes.

Concernant les matériaux de couverture, les toitures devront être exécutées avec des tuiles canal ou similaires, de tons vieillies. Les génoises lorsqu'elles sont prévues seront exécutées dans la tradition à l'aide de tuiles canal.

### **4. Matériaux et façades**

Les matériaux de couverture, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent emprunter aux éléments correspondant des édifices voisins leur simplicité, leur couleur, et leur modulation.

### **5. Clôtures**

Les clôtures et portails seront traités le plus discrètement possible.

Les clôtures seront exclusivement constituées d'un grillage. Ce dernier sera noyé dans une haie vive privilégiant les essences végétales locales.

## **Article N 12 – Aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors du domaine public.

## **Article N 13 – Espaces libres et plantations**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les essences locales doivent être privilégiées.

## **Article N 14 – Coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé



# ANNEXES



## 1. Extraits du Code de l'Urbanisme

---

### Article R.111-2 :

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 ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Il est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

### Article R.111-4 :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

### Article R.111-5 :

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité 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.

### Article R.111-15 :

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

### Article R.111-21 :

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

## 2. Extraits du Code Civil

---

### Article 640 :

Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué.

Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement.

Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur.





#### **Article 641 :**

Tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fonds.

Si l'usage de ces eaux ou la direction qui leur est donnée aggrave la servitude naturelle d'écoulement établie par l'article 640, une indemnité est due au propriétaire du fonds inférieur.

La même disposition est applicable aux eaux de sources nées sur un fonds.

Lorsque, par des sondages ou des travaux souterrains, un propriétaire fait surgir des eaux dans son fonds, les propriétaires des fonds inférieurs doivent les recevoir ; mais ils ont le droit à une indemnité en cas de dommages résultant de leur écoulement.

Les maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux habitations ne peuvent être assujettis à aucune aggravation de la servitude d'écoulement dans les cas prévus dans les paragraphes précédents.

Les contestations auxquelles peuvent donner lieu l'établissement et l'exercice des servitudes prévues par ces paragraphes et le règlement, s'il y a lieu, des indemnités dues aux propriétaires des fonds inférieurs sont portées, en premier ressort, devant le juge du tribunal d'instance du canton, qui, en prononçant, doit concilier les intérêts de l'agriculteur et de l'industrie avec le respect dû à la propriété.

S'il y a lieu à expertise, il peut n'être nommé qu'un seul expert.

#### **Article 676 :**

Le propriétaire d'un mur non mitoyen, joignant immédiatement l'héritage d'autrui, peut pratiquer dans ce mur des jours ou fenêtres à fer maille et verre dormant.

Ces fenêtres doivent être garnies d'un treillis de fer, dont les mailles auront un décimètre (environ trois pouces huit lignes) d'ouverture au plus, et d'un châssis à verre dormant.

#### **Article 677 :**

Ces fenêtres ou jours ne peuvent être établis qu'à vingt-six décimètres (huit pieds) au-dessus du plancher ou sol de la chambre qu'on veut éclairer, si c'est à rez-de-chaussée, et à dix-neuf décimètres (six pieds) au-dessus du plancher pour les étages supérieurs.

#### **Article 678 :**

On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin s'il n'y a dix-neuf décimètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue, ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification de constructions.

#### **Article 679 :**

On ne peut, sous la même réserve, avoir des vues par côté ou obliques sur le même héritage, s'il n'y a six décimètres de distance.

#### **Article 680 :**

La distance dont il est parlé dans les deux articles précédents, se compte depuis le parement extérieur du mur où l'ouverture se fait, et, s'il y a balcons ou autres semblables saillies, depuis leur ligne extérieure jusqu'à la ligne de séparation des deux propriétés.

#### **Article 682 :**

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.



## 3. Définitions

---

### Accès particulier

Passage desservant, à partir d'une voie publique ou privée, une unité foncière unique dont il fait partie.

### Alignement

L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public d'une voie de circulation. On peut dire aussi qu'il délimite l'emprise du domaine public.

Il est soit conservé en l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon qu'il concerne la totalité d'une voie ou seulement une section). L'alignement qui doit être respecté à l'occasion de toute opération de construction, réparation, clôture peut être porté à la connaissance du propriétaire concerné par un arrêté d'alignement délivré par l'autorité compétente.

S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte, en application de son statut juridique propre, par rapport aux propriétés riveraines.

Les P.L.U. peuvent prévoir de nouvelles limites du domaine public des voies sous la forme d'emplacements réservés. Ils peuvent aussi supprimer des alignements approuvés devenus inadaptés ou inopportuns en ne les faisant pas figurer au tableau des servitudes " du P.L.U. ce qui, en application de l'article L.126.1 du Code de l'Urbanisme, leur enlève, à l'issue d'un délai d'un an à compter de l'approbation du P.L.U., toute valeur d'opposabilité.

### Baies principales et secondaires

Une baie principale est une ouverture qui, en raison de ses dimensions, de son orientation ou de sa conception, est indispensable pour assurer un éclairage satisfaisant d'une pièce principale d'habitation ou de travail.

Les baies qui ne présentent pas ces caractéristiques sont considérées comme secondaires. Ce sont essentiellement

- Les « jours de souffrance » au sens du code civil (hauteur d'allège d'au moins 2,60 m à rez-de-chaussée et 1,90 m en étage)
- Les baies de hauteur d'allège normale qui desservent des pièces secondaires (salles d'eau, WC, cage d'escalier, dégagements)

### Le Coefficient d'occupation du sol (C.O.S)

Article R.123.10 du Code de l'Urbanisme

**Le coefficient d'occupation du sol** qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espace boisés en application de l'article L.130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R.332-15 et R.332-16. La surface hors œuvre nette ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L.123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de



construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU.

Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant dernier alinéa de l'article R.123-9.

Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévues à l'article L.123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul de transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées

## Surface Hors Oeuvre Nette (S.H.O.N)

Article R.112.2 du Code de l'Urbanisme

**La surface de plancher hors oeuvre brute** d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

**La surface de plancher hors oeuvre nette** d'une construction est égale à la surface hors oeuvre brute de cette construction après déduction :

- Des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- Des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher de serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;
- D'une surface égale à 5 pour cent des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors oeuvre dans le cas de réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de 5 mètres carrés par logement, les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

**Nota** : les surfaces non aménageables s'apprécient en fonction d'un triple critère : hauteur (notamment inférieure à 1,80 mètre sous plafond ou toiture) ; accessibilité (limitée par l'encombrement de la charpente) et affectation des locaux considérés (locaux techniques tels que chaufferies, caves individuelles sans ouvertures extérieures...)

## Construction à usage agricole

Il s'agit des bâtiments nécessaires au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

## Construction à usage de bureau

Suivant la définition portée à l'article L 520-1 du Code de l'urbanisme, les locaux à usage de bureaux sont :

- Tous les locaux et leurs annexes tels que couloirs, dégagements, salles de réunion, d'exposition, d'archives, salles d'attente et de réception, où sont exercées des activités de direction, de service, de conseil, d'étude, d'ingénierie, de traitement mécanographique ou d'informatique de gestion
- Quelle que soit leur implantation les bureaux de la direction générale d'une entreprise industrielle, de ses services généraux, financiers, juridiques et commerciaux



## Construction à usage d'équipement public

Il s'agit d'un ouvrage immobilier relevant des compétences normales d'une collectivité publique et destinée à l'usage ou au bénéfice du public. Peuvent être compris dans cette catégorie, les installations, éventuellement privées lors de leur exploitation ultérieures, mais satisfaisant un besoin collectif.

Il en est ainsi des infrastructures telles que voiries, réseaux et des superstructures telles que bâtiments administratifs, équipements sanitaires, éducatifs, sportifs ou culturels.

## Construction à usage d'habitation

Il s'agit de tous les types de logements quels que soient leur catégorie, leur financement, leur constructeur.

## Construction à usage d'activité industrielle

Les industries regroupent l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail et de capital.

L'article R 520-1-1 est réputé établissement industriel un ensemble de locaux et installations utilisés pour des activités concourant directement à la fabrication de produits commercialisables.

## Construction à usage d'activité artisanale

Il s'agit de constructions à usage d'activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec l'aide des membres de leur famille ou d'un nombre maximum de 10 salariés

## Construction à usage d'activité tertiaire

Il s'agit des constructions à usage d'activités non directement productrices de biens de consommation comme le commerce, les services, l'administration, les professions libérales.

## Construction à usage de commerce

Les constructions à usage de commerce regroupent les activités économiques d'achat et de vente de bien ou de services.

## Construction à usage de service

Il s'agit des constructions à usage d'activités ne conduisant pas à la production d'un bien matériel et pouvant correspondre à une fonction d'utilité commune, publique.

## Constructions contiguës

Constructions accolées ou reliées par un même élément de volume.

## Emplacements réservés (ER)

Article L.123.2 du Code de l'Urbanisme

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



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

#### Article L.123.17 du Code de l'Urbanisme

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

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

## Emprise au sol

L'emprise au sol d'un bâtiment est la superficie de sol qu'occupe la base de ce bâtiment.

## Espaces Boisés Classés (EBC)

#### Article L.130.1 du Code de l'Urbanisme

Les plans d'occupation des sols peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'État détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan d'occupation des sols a été prescrit, mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- S'il est fait application des dispositions des livres I et II du Code forestier ;
- S'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément à l'article L.222-1 du Code Forestier ;
- Si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

La décision prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à autorisation préalable prévue aux quatre alinéas précédents, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes et abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.



L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbre est délivrée sous forme, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'État :

- Dans les communes où un Plan d'Occupation des Sols a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'État, selon les cas et modalités prévues aux articles L.421.2.1 à L.421.2.8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n°82.213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L.421.4, la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il ait été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'État. Les dispositions de l'article L.421.9 sont alors applicables.
- Dans les autres communes, au nom de l'État.

## Droit de préemption urbain

Il s'agit d'un instrument de politique foncière institué au profit des communes leur permettant d'exercer un droit de préemption, en vue de la création d'espaces verts, la réalisation de logements sociaux et d'équipements collectifs, la restructuration de quartiers ou d'îlots et la création de réserve foncières. Hauteur

La hauteur de façade mesure la dimension verticale du nu de la façade prise depuis le sol naturel jusqu'à son niveau le plus élevé.

- Pour les façades surmontées d'une toiture en pente, la hauteur est prise entre le sol naturel et la gouttière ou sablière
- Pour les façades surmontées d'une terrasse, le niveau le plus élevé est la rive supérieure de la façade.
- Dans le cas de toit à la mansard, la hauteur est calculée depuis le sol naturel jusqu'au brisis de la toiture.
- Si une toiture comporte des ouvertures verticales formant saillies, ces ouvertures sont considérées comme incorporées à la façade et la hauteur est calculée jusqu'au dessus de ces baies.

La hauteur totale d'un bâtiment mesure la différence d'altitude entre le sol naturel et le point le plus élevé du bâtiment y compris la toiture mais non compris les ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminées, paratonnerres, appareils d'ascenseur.

Lorsque le sol naturel est en pente, la hauteur prise en compte se mesure au milieu des façades des bâtiments de longueur inférieure à 30 mètres ou au milieu de sections égales entre elles et au plus égales à 30 mètres dont on aura divisé les façades de longueur supérieure à 30 mètres.

## Installation et travaux

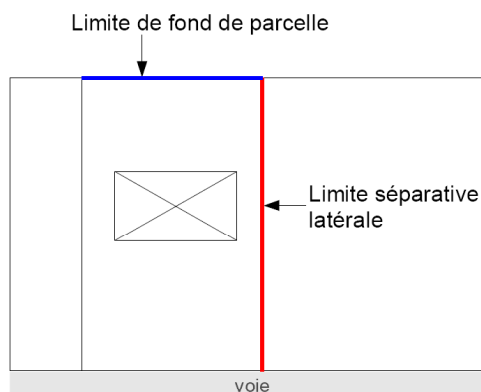
Il s'agit des installations et travaux énumérés à l'article R 442-2 du Code de l'urbanisme :

- Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public
- Les aires de stationnement ouvertes au public, et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R 443-4 ou R 443-7, ainsi que les garages collectifs de caravanes dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R 442-1
- Les affouillement et exhaussements du sol, à la condition que leur superficie soit supérieure à 100 mètres carré et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres.



## Limites séparatives latérales

Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.



## Pièces principales

Il s'agit de pièces dans lesquelles séjournent ou dorment habituellement les personnes (chambres, salle de séjour, cuisine) pour l'habitation.

Les pièces principales doivent disposer d'ouvrants qui garantissent un ensoleillement minimal.

## Saillie

Avancé d'une pièce hors du plan du mur, comme un balcon ou une corniche, soit d'un toit, comme une lucarne.

## Surface hors œuvre nette de plancher

Voir ci-dessus "coefficient d'occupation du sol".

## Voie privée

Voie ouverte à la circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie, généralement sous forme de copropriété.

Une cour commune peut être assimilée à une voie privée.

## Unité foncière

Ensemble de parcelles adjacentes appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision. L'unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement de PLU.