Ville de
TERVILLE
Route de Verdun
BP 50010
57181 TERVILLE Cedex
Tél.: 03 82 88 82 88
Fax: 03 82 34 22 21
contact@terville.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME

- 5 - REGLEMENT

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du XX/XX/XXXX.

Tampon de la collectivité :

Signature du Maire :

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES 6

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN 6

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES 6

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 16

ZONE UA 16

CARACTÉRISTIQUE DE LA ZONE 16

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 16

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 17

SECTION III - CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT 20

ZONE UB 21

CARACTÉRISTIQUE DE LA ZONE 21

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 21

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 22

SECTION III - CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT 25

ZONE UD 27

CARACTERISTIQUE DE LA ZONE 27

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 27

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 28

SECTION III - CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT 33

ZONE UX 34

CARACTERISTIQUE DE LA ZONE 34

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL RAPPEL 34

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 35

SECTION III - CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT 38

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 39

ZONE 1AU 39

CARACTERISTIQUE DE LA ZONE 39

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 39

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 40

SECTION III - CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT 44

ZONE 2AU 45

CARACTERISTIQUE DE LA ZONE 45

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 45

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 45

SECTION III - CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT 49

ZONE 2AUX 54

CARACTERISTIQUE DE LA ZONE 54

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 54

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 54

SECTION III - CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT 58

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES 59

ZONE N 59

CARACTERE DE LA ZONE 59

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 59

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 60

SECTION III - CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT 61

TITRE V : ANNEXES 62

1. DEFINITION DES EMPLACEMENTS RESERVES AUX EQUIPEMENTS ET DES SERVITUDES MENTIONNEES A L'ARTICLE L.151-41 DU CODE DE L'URBANISME 62

2. DEFINITION DE LA SURFACE DE PLANCHER ET DE L'EMPRISE AU SOL 64

3. DEFINITION DES DISPOSITIONS FAVORISANT LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET LES ENERGIES RENOUVELABLES DANS LES CONSTRUCTIONS 65

4. GLOSSAIRE 656

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

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

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU) et naturelles et forestières (N).

I - Les zones urbaines (dites "zones U")

Article R.151-18 du Code de l'Urbanisme :

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

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

- **La zone UA**
- **La zone UB**
- **La zone UD et les secteurs de zone Uda, UDb, UDc et UDi**
- **La zone UX et les secteurs de zone UXa et UXg II**

- Les zones à urbaniser (dites "zones AU")

Articles R.151-20 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

Les zones à urbaniser ("zones AU") auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III du présent règlement sont :

- **Ø La zone 1AU et les secteurs de zone 1AUp et 1AUps**
- **Ø La zone 2AU et le secteur de zone 2AUXp**

Les zones AU sont couvertes par des orientations d'aménagement et de programmation, auxquelles il convient de se référer *(cf. pièce 3 du présent dossier de PLU)*.

III - Les zones naturelles et forestières (dites "zones N")

Articles R.151-24 et R.151-25 du Code de l'Urbanisme :

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

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Peuvent être autorisées en zone N :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »

La zone naturelle à laquelle s'appliquent les dispositions du Titre IV du présent règlement est :

- Ø **La zone N**

Les limites de ces différentes zones et des secteurs figurent sur les documents graphiques « Plans de règlement ».

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTÉRISTIQUE DE LA ZONE

Cette zone est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles *(la cartographie de cet aléa ainsi que le guide de recommandations associé sont présents en annexe du Plan Local de l'Urbanisme)* ainsi que par l'aléa sismique *(zone de sismicité très faible)*.

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

RAPPEL

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions destinées :
   - aux activités industrielles et entrepôts
   - à l'exploitation forestière
   - aux activités agricoles
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
3. Le camping et le stationnement de caravanes :
   - les caravanes isolées
   - les terrains aménagés pour le camping et le caravanage, ainsi que les terrains destinés uniquement au stationnement de caravanes
4. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs
5. Les installations suivantes :
   - les abris isolés (jardin, chasse, pêche)
   - les parcs d'attraction
   - les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités
   - les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
   - les carrières et décharges

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Les constructions à usage d'artisanat et les installations classées à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs…).
2. Les constructions à usage d'habitation situées à l'intérieur du couloir de bruit inscrit au document graphique annexe, à condition qu'elles respectent les dispositions de l'arrêté du 21 mars 2013, relatif

au classement sonore des infrastructure de transports terrestres (réseau concédé et non concédé de l'Etat) et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit et de l'arrêté préfectoral du 27 février 2014 relatif au classement sonore des infrastructure de transports terrestres (réseau des routes départementales) et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

I – VOIRIE

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise.
3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour. Dans le cas où un véhicule de collecte des déchets serait amené à circuler dans une telle voie, l'aire de retournement devrait avoir un rayon minimum de 9 mètres.

II – ACCES

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
   - La défense contre l'incendie et la protection civile : l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
   - La sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I – EAU POTABLE

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

II – ASSAINISSEMENT

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme au Règlement Sanitaire Départemental tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.
Les constructions réalisées dans le cadre d'une opération groupée de plus de 10 logements doivent être desservies par un seul dispositif collectif.

2. Eaux pluviales

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération ou infiltration) est privilégiée.
À défaut, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.
En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation en vigueur.

III – ELECTRICITE – TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION

1. Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la dissimulation du réseau de câbles.
2. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

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

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.
2. Les autres constructions ne peuvent s'implanter en avant de la façade des constructions voisines les plus proches.
3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

1. Sur une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.
2. Au-delà de cette profondeur de 20 mètres, les constructions seront autorisées à condition qu'elles soient appuyées sur l'une ou l'autre des limites latérales à l'exception des constructions annexes qui pourront s'implanter à 1 mètre minimum.
3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

1. Sur une même propriété, les constructions devront être contiguës à l'exception des garages et annexes.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, les constructions auront une hauteur maximum de R+2.
2. Les annexes devront respectées une hauteur maximale de 4 mètres hors tout.
3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, en cas de nécessité technique, pourront être d'une hauteur supérieure à celle imposée dans les dispositions réglementaires précédentes.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions nouvelles, extensions ou toutes transformations de bâtiments existants devront s'apparenter au caractère du tissu existant tant par leur implantation, leurs proportions, leurs volumes, leurs ouvertures, leur orientation, leur hauteur, leur enduit ou parement que par la nature des matériaux d'ouverture. Sont interdites les imitations de matériaux.
2. Les constructions annexes, en façade sur rue, devront être intégrées dans le bâtiment principal et traitées avec le même caractère.
3. Les murs devront être obligatoirement enduits.
4. Les toitures des constructions principales devront être traitées à deux pentes. Les matériaux de couverture seront soit de l'aspect de la tuile rouge, soit de l'ardoise naturelle.
5. Enseignes et publicités : se conformer au règlement de publicité.
6. Les balcons, loggias, vérandas et saillies diverses sur les façades sur rue et sur les pignons latéraux à l'exception des marquises ou auvents sont interdits.
7. Les clôtures sont interdites à l'avant des façades principales.
8. Sur les façades remarquables identifiées sur les plans de règlement par le symbole ×, la destruction des encadrements de portes ou fenêtres existants et des décors de façades (éléments architecturaux) est interdite. Le comblement des ouvertures existantes est interdit.
9. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT

Définitions :

1. Pour les obligations exprimées en tranche de surface de plancher, on considère les tranches de plancher entamées.
2. Pour les obligations exprimées en %, en cas de besoin, on arrondit à l'entier supérieur.
3. La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.
4. La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres² (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

Règles :

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.
2. En cas de changement de destination, le nombre de place de stationnement de la nouvelle destination doit être respecté dans les mêmes conditions que les nouvelles constructions.
3. Pour les constructions nouvelles, les changements d'affectation des locaux, la transformation, la rénovation ou l'extension de l'existant entrainant la création de nouveaux logements, il est exigé

la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :

- o Par logement d'une surface de plancher inférieure ou égale à 60 mètres² : 1 place minimum.
- o Par logement d'une surface de plancher supérieure à 60 mètres² : 2 places minimum.

4. Si le nombre de logement n'est pas mentionné, il est exigé 1 place minimum par tranche de 40 m².
5. Pour les autres constructions autorisées et les changements de destination, autres qu'à destination d'habitat, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.
6. Pour les opérations à destination d'habitat ou de bureau engendrant la création de plus de 10 places de stationnement il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 3 places de stationnement entamée.
7. Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces besoins pourront être adaptés compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires. Dans tous les cas, la règlementation en vigueur en matière de stationnement des véhicules électriques ou hybrides et des vélos devra être respectée.
8. Lorsque le demandeur ne peut satisfaire lui-même aux obligations ci-dessus, il peut en être tenu quitte :
   - o soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à une distance de 100 mètres maximum de l'unité foncière du projet,
   - o soit en réalisant des aires de stationnement situées à la même distance,
   - o soit en acquérant des places de stationnement dans un parc privé situé à la même distance.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

1. Les végétaux sur espaces publics existants seront maintenus ou remplacés.
2. Le choix des végétaux devra être conforme à la liste des espèces annexée au présent règlement.

SECTION IV - CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT

ARTICLE UA 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription.

ARTICLE UA 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Un raccordement aux réseaux de communication électronique devra obligatoirement être prévu pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activités ou d'équipement.

ZONE UB

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTÉRISTIQUE DE LA ZONE

Cette zone est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles *(la cartographie de cet aléa ainsi que le guide de recommandations associé sont présents en annexe du Plan Local de l'Urbanisme)* ainsi que par l'aléa sismique *(zone de sismicité très faible)*.

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

RAPPEL

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions destinées :
   - à l'exploitation forestière
   - à des activités agricoles
   - à l'industrie
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
3. Le camping et le stationnement de caravanes :
   - les caravanes isolées
   - les terrains aménagés pour le camping et le caravanage, ainsi que les terrains destinés uniquement au stationnement de caravanes
4. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs
5. Les installations suivantes :
   - les abris isolés (jardin, chasse, pêche)
   - les parcs d'attraction
   - les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités
   - les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
   - les carrières et décharges
6. Toute construction ou mur dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau et des fossés.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Les constructions à usage d'artisanat et les installations classées à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs…).
2. Les constructions à usage d'habitation situées à l'intérieur du couloir de bruit inscrit au document graphique annexe, à condition qu'elles respectent les dispositions de l'arrêté du 21 mars 2013, relatif au classement sonore des infrastructure de transports terrestres (réseau concédé et non concédé de l'Etat) et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit et de l'arrêté préfectoral du 27 février 2014 relatif au classement sonore des infrastructure de transports terrestres (réseau des routes départementales) et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

I – VOIRIE

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile à double sens doivent avoir au moins 8 mètres d'emprise.
3. Dans le cas de projet allant jusqu'à 15 lots, la chaussée partagée devra avoir une emprise minimale de 5 mètres.
4. Les voies nouvelles privées ou publiques en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour. Dans le cas où un véhicule de collecte des déchets serait amené à circuler dans une telle voie, l'aire de retournement devrait avoir un rayon minimum de 9 mètres.

II – ACCES

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
   - La défense contre l'incendie et la protection civile : l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
   - La sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I – EAU POTABLE

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

II – ASSAINISSEMENT

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme au Règlement Sanitaire Départemental tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.
Les constructions réalisées dans le cadre d'une opération groupée de plus de 10 logements doivent être desservies par un seul dispositif collectif.

2. Eaux pluviales

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération ou infiltration) est privilégiée.
À défaut, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le

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

III – ELECTRICITE – TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION

1. Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la dissimulation du réseau de câbles.

2. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

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

1. La façade sur rue des constructions doit s'implanter avec un recul compris entre 2m et 7m depuis l'alignement des voies publiques existantes.
2. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
3. Les dépendances non accolées autres que les garages devront être implantés en fond de parcelle, à l'arrière de la construction principale.
4. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.
5. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

1. A moins que la construction à réaliser ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout de la construction projetée, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Si la construction est considérée comme une annexe et que sa hauteur est inférieure à 3 mètres hors tout, la distance pourra être réduite à 1 mètre.
2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière.

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

Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 3 mètres.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Les constructions devront avoir une hauteur maximum de R+4. Au-delà du R+4, les saillies techniques sont autorisées.
2. En bordure du Chemin de Bleuets, les bâtiments devront avoir une hauteur minimum sous chéneau de 2,20 mètres et une hauteur maximum sous chéneau de 3,50 mètres. La hauteur du faîtage sera limitée à 4 mètres.
3. Les annexes de type garage, atelier et abris de jardin devront respecter une hauteur maximale de 4 mètres hors tout et une hauteur minimum de type R.
4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, en cas de nécessité technique, pourront être d'une hauteur différente à celle imposée dans les dispositions réglementaires précédentes.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage…) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.
2. Sur les façades, sont interdites les imitations de matériaux.
3. Sur les façades remarquables identifiées sur les plans de règlement par le symbole ×, la destruction des encadrements de portes ou fenêtres existants et des décors de façades (éléments architecturaux) est interdite. Le comblement des ouvertures existantes est interdit.
4. En bordure du Chemin des Bleuets, les garages et annexes des immeubles donnant sur la rue Haute ou sur la rue de Verdun devront être réalisés en construction dure et avoir l'aspect de bâtiment crépi à la chaux de Wasselonne surmonté d'un toit à deux pentes revêtu de tuiles mécaniques rouges.
5. Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation automobile devront être, le cas échéant, constituées par un mur bahut d'une hauteur de 0,6m maximum, surmonté ou non d'un dispositif à clairevoie et dont l'ensemble ne dépassera pas 1,60m.
6. Les clôtures en bordure des autres voies ou sur imite séparative sont limitées à 2,00 m de hauteur maximum, les murs pleins sont interdits.
7. Les pastiches de haie vive sont interdits.
8. Lorsque les toitures des constructions principales sont à deux pentes, les matériaux de couverture seront soit de l'aspect de la tuile rouge, soit de l'ardoise naturelle, soit une toiture métallique à joints debout.
9. Sont interdits tous pastiches d'une architecture archaïque (colonne grecque …) et étrangère à la région.

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT

Définitions :

1. Pour les obligations exprimées en tranche de surface de plancher, on considère les tranches de plancher entamées.
2. Pour les obligations exprimées en %, en cas de besoin, on arrondit à l'entier supérieur.
3. La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.
4. La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres² (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

Règles :

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.
2. En cas de changement de destination, le nombre de place de stationnement de la nouvelle destination doit être respecté dans les mêmes conditions que les nouvelles constructions.
3. Pour les constructions nouvelles, les changements d'affectation des locaux, la transformation, la rénovation ou l'extension de l'existant entrainant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :
   - o Par logement d'une surface de plancher inférieure ou égale à 100 mètres² : 2 places minimum.
   - o Par logement d'une surface de plancher supérieure à 100 mètres² : 3 places minimum.
4. Si le nombre de logement n'est pas mentionné, il est exigé 1 place minimum par tranche de 60 m².
5. Pour les autres constructions autorisées et les changements de destination, autres qu'à destination d'habitat, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.
6. Pour les opérations à destination d'habitat ou de bureau engendrant la création de plus de 10 places de stationnement il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 3 places de stationnement entamée.
7. Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces besoins pourront être adaptés compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires. Dans tous les cas, la règlementation en vigueur en matière de stationnement des véhicules électriques ou hybrides et des vélos devra être respectée.
8. Lorsque le demandeur ne peut satisfaire lui-même aux obligations ci-dessus, il peut en être tenu quitte :
   - o soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à une distance de 100 mètres maximum de l'unité foncière du projet,
   - o soit en réalisant des aires de stationnement situées à la même distance,
   - o soit en acquérant des places de stationnement dans un parc privé situé à la même distance.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

1. Le choix des végétaux devra être conforme à la liste des espèces annexée au présent règlement.
2. Toutes construction devra être accompagnées de plantations à raison d'un arbre par tranche de 200 m² de plancher. D'une manière générale, un traitement paysager devra accompagner le projet.
3. Les végétaux sur espaces publics existants seront maintenus ou remplacés.
4. Terrains cultivés à protéger en zone urbanisée :
   Dans les terrains repérés aux plans de zonage par le figuré seuls les abris de jardin d'une surface de 10m² maximum et les piscines sont autorisés.

SECTION IV - CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT

ARTICLE UB 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription.

ARTICLE UB 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Un raccordement aux réseaux de communication électronique devra obligatoirement être prévu pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activités ou d'équipement.

ZONE UD

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERISTIQUE DE LA ZONE

Cette zone est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles *(la cartographie de cet aléa ainsi que le guide de recommandations associé sont présents en annexe du Plan Local de l'Urbanisme)* ainsi que par l'aléa sismique *(zone de sismicité très faible)*.
Cette zone est concernée par les risques relatifs au passage de canalisations de transport de matières dangereuses. Toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol peut être soumises à interdiction, limitation ou prescriptions.

De plus, cette zone comprend les secteurs suivants :

- UDa : anciennes cités sidérurgiques
- UDb : rue d'Artois
- UDi : rue de Champagne où des risques d'inondations sont connus
- UDc : secteurs urbains composés d'immeubles dont la hauteur des constructions est supérieure est supérieure au reste de cette zone

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

RAPPEL

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions destinées :
   - à l'exploitation forestière
   - à des activités agricoles
   - à l'industrie
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
3. Le camping et le stationnement de caravanes :
   - les caravanes isolées
   - les terrains aménagés pour le camping et le caravanage, ainsi que les terrains destinés uniquement au stationnement de caravanes
4. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs.
5. Les installations suivantes :
   - les abris isolés (jardin, chasse, pêche)
   - les parcs d'attraction
   - les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités
   - les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
   - les carrières et décharges
6. Toute construction ou mur dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau et des fossés.
7. En secteur UDi, toute nouvelle construction principale est interdite.

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

1. En secteur UDi, seuls les abris de jardins et les garages de 20m^2 de surface de plancher maximum sont autorisés ainsi que les extensions des constructions principales existantes. Ces extensions ne pourront excéder 20 % de la surface de plancher de la construction existante à la date d'entrée en vigueur du présent document.
2. Les constructions à usage d'artisanat et les installations classées à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs, …)
3. Les constructions d'habitation et d'activités, à condition qu'elles soient implantées à plus de 30 mètres de la lisière des massifs boisés.
4. Les constructions à usage d'habitation situées à l'intérieur du couloir de bruit inscrit au document graphique annexe, à condition qu'elles respectent les dispositions de l'arrêté du 21 mars 2013, relatif au classement sonore des infrastructure de transports terrestres (réseau concédé et non concédé de l'Etat) et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit et de l'arrêté préfectoral du 27 février 2014 relatif au classement sonore des infrastructure de transports terrestres (réseau des routes départementales) et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

I – VOIRIE

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile à double sens doivent avoir au moins 8 mètres d'emprise à l'exception de voies tertiaires.
3. Dans le cas de projet allant jusqu'à 15 lots, la chaussée partagée devra avoir une emprise minimale de 5 mètres.
4. Les voies nouvelles privées ou publiques en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour. Dans le cas où un véhicule de collecte des déchets serait amené à circuler dans une telle voie, l'aire de retournement devrait avoir un rayon minimum de 9 mètres.

II – ACCES

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
   - La défense contre l'incendie et la protection civile : l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
   - La sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.
3. Hors agglomération, aucun accès nouveau ne pourra se faire sur les R.D.

ARTICLE UD 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I – EAU POTABLE

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

II – ASSAINISSEMENT

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme au Règlement Sanitaire Départemental tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

2. Eaux pluviales

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération ou infiltration) est privilégiée.
À défaut, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.
En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation en vigueur.

III – ELECTRICITE – TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION

1. Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la dissimulation du réseau de câbles.

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

1. La façade sur rue de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer. Dans le cas d'alignements de constructions existantes, la façade sur une des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.
2. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.
3. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
4. En bordure de la route de Verdun et de la route de Marspich, la façade sur rue des constructions doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.
5. Dans les secteurs UDa, UDb et UDi :
   - les reconstructions devront être effectuées à l'identique (en volume et emprise) en cas de sinistre,
   - les garages, accolés ou isolés, ne doivent pas être implantés à moins de 5 mètres de l'alignement des voies publiques.
   - toute extension devra s'implanter dans l'alignement de la construction existante, les décrochés de façade sont toutefois acceptés.
   - les dépendances non accolées autres que les garages devront être implantés en fond de

parcelle, à l'arrière de la construction principale.

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

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

1. A moins que la construction à réaliser ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout de la construction projetée, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Si la construction est considérée comme une annexe et que sa hauteur est inférieure à 3 mètres hors tout, la distance pourra être réduite à 1 mètre.
2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière.

ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 3 mètres.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Les constructions devront avoir une hauteur maximum de R+2.
   En secteur UDa et UDi : la hauteur des constructions devra correspondre à celle du bâti existant.
   En secteur UDb : la hauteur maximale des constructions est fixée à R+2. En
   secteur UDc : la hauteur maximale des constructions est fixée à R+5.
   D'une manière générale les constructions projetées devront tenir compte des hauteurs du bâti environnant afin de garantir une meilleure intégration.
2. Les annexes devront respectées une hauteur maximale de 4 mètres hors tout.
3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, en cas de nécessité technique, pourront être d'une hauteur différente à celle imposée dans les dispositions réglementaires précédentes.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage…) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
   - le volume et la toiture
   - les matériaux, l'aspect et la couleur
   - les éléments de façade, tel que percements et balcons
   - l'adaptation au sol
2. Sont interdites les imitations de matériaux.

3. Façades :

- **Dans les secteurs UDa et UDi,** le bardage est interdit sur la construction principale.

4. Aspect extérieur :

- **Dans la cité Jeanne d'Arc** (exceptées les constructions dont la façade principale est dans la rue de Verdun), les vérandas et loggias sont à préserver ainsi que les soubassements en pierres apparentes. Les menuiseries seront dans les tons beige ou gris.
- **Dans la cité Jeanne d'Arc** (pour les constructions dont la façade principale est dans la rue de Verdun), les portes d'entrée vitrées sont à préserver. Les menuiseries seront dans les tons bleu ou gris. Les briques présentes au-dessus des portes d'entrée seront à préserver dans leur aspect d'origine ou, à défaut, seront différencier du reste de la façade par une couleur du même ton que le reste de la construction.
- **Dans la cité de Verdun**, les portes d'entrée vitrées sont à préserver. Les briques présentes au- dessus des portes d'entrée seront à préserver dans leur aspect d'origine ou, à défaut, seront différencier du reste de la façade par une couleur du même ton que le reste de la construction. Sont également à préserver, lorsqu'ils existent, les vitraux ainsi que les redents.
- **Dans la cité de Champagne**, les briques apparentes ainsi que les menuiseries et les contours de portes seront de couleur de blanche. Le blanc pur est interdit pour les portes d'entrée.
- **Dans la rue d'Aragon,** les bow-windows sont à préserver.

5. Clôtures :

Le traitement des clôtures doit participer à une définition harmonieuse de l'espace public et à la qualité de l'aménagement des espaces extérieurs de toutes constructions ou installations existantes ou à créer. Dans ce cadre, les clôtures devront respecter les prescriptions énoncées ci-après :

Cas général à l'exception des règles alternatives :

Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation automobile devront être, le cas échéant, constituées par un mur bahut d'une hauteur de 0,60 m maximum surmonté ou non d'un dispositif à clairevoie et dont l'ensemble ne dépassera pas 1,60 m.
Les clôtures en bordure des autres voies ou sur limite séparative sont limitées à 2,00 m de hauteur maximum.
Les murs pleins sont interdits.

- **Dans les secteurs UDa et UDi :** les clôtures devront être constituées d'un mur bahut de 0,40 mètre, surmonté ou non d'une barrière ajourée en métal, aluminium ou fer forgé. L'ensemble de la clôture est limité à 1 mètre de hauteur. Celle-ci pourra être doublée ou non d'une haie végétale de 1,40 mètre maximum. Au droit de la façade (hors redents), une clôture bois de couleur naturelle ou un grillage vert pourra être installé. Sa hauteur est limitée à 2,00 mètres.
- Les espaces concernés par la représentation graphique « clôture disposant de règles spécifiques » ne pourront avoir que des clôtures végétales de 1,20 mètre maximum pouvant être doublées ou non d'un grillage vert de 1,00 mètre maximum.
- **Dans quartier du Domaine de la Forêt**, les clôtures à l'avant des immeubles sont interdites. Toutefois, une clôture pourra être réalisée d'immeuble bâti à immeuble bâti : dans ce cas, elle devra avoir une hauteur de 1,50 mètre et être masquée à l'avant par de la végétation.

6. Annexes et extensions :

Les constructions annexes devront être traitées avec le même caractère que les constructions principales.

ARTICLE UD 12 – STATIONNEMENT

Définitions :

1. Pour les obligations exprimées en tranche de surface de plancher, on considère les tranches de plancher entamées.
2. Pour les obligations exprimées en %, en cas de besoin, on arrondit à l'entier supérieur.
3. La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.
4. La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres² (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

Règles :

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.
2. En cas de changement de destination, le nombre de place de stationnement de la nouvelle destination doit être respecté dans les mêmes conditions que les nouvelles constructions.
3. Pour les constructions nouvelles, les changements d'affectation des locaux, la transformation, la rénovation ou l'extension de l'existant entrainant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :
   - Par logement d'une surface de plancher inférieure ou égale à 100 mètres² : 2 places minimum.
   - Par logement d'une surface de plancher supérieure à 100 mètres² : 3 places minimum.
4. Si le nombre de logement n'est pas mentionné, il est exigé 1 place minimum par tranche de 60 m².
5. Pour les autres constructions autorisées et les changements de destination, autres qu'à destination d'habitat, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.
6. Pour les opérations à destination d'habitat ou de bureau engendrant la création de plus de 10 places de stationnement il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 3 places de stationnement entamée.
7. Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces besoins pourront être adaptés compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires. Dans tous les cas, la règlementation en vigueur en matière de stationnement des véhicules électriques ou hybrides et des vélos devra être respectée.
8. Lorsque le demandeur ne peut satisfaire lui-même aux obligations ci-dessus, il peut en être tenu quitte :
   - soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à une distance de 100 mètres maximum de l'unité foncière du projet,
   - soit en réalisant des aires de stationnement situées à la même distance,
   - soit en acquérant des places de stationnement dans un parc privé situé à la même distance.

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

1. Le choix des végétaux devra être conforme à la liste des espèces annexée au présent règlement.
2. Toutes construction devra être accompagnées de plantations dans l'emprise des terrains correspondants, à raison d'un arbre à tiges ou 2 arbustes au minimum par tranche de 100 m² de plancher.

Dans le cas de la construction d'une maison individuelle, la plantation d'un arbre à haute tige est demandée.

3. Au cas où une impossibilité empêcherait des plantations sur les terrains en question, elles seront exécutées sur un terrain public voisin indiqué par la commune.
4. Les végétaux sur espaces publics existants seront maintenus ou remplacés.
5. Les aires de stationnement seront accompagnées de plantations, à raison d'un arbre pour quatre places.
6. Toute demande de permis de construire devra être accompagnée d'un plan indiquant les espaces verts avant et après construction.
7. Terrains cultivés à protéger en zone urbanisée :
   Dans les terrains repérés aux plans de zonage par le figuré seuls les abris de jardin d'une surface de 10m^2 maximum et les piscines sont autorisés.

SECTION IV - CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT

ARTICLE UD 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription.

ARTICLE UD 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Un raccordement aux réseaux de communication électronique devra obligatoirement être prévu pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activités ou d'équipement.

ZONE UX

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERISTIQUE DE LA ZONE

Cette zone est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles *(la cartographie de cet aléa ainsi que le guide de recommandations associé sont présents en annexe du Plan Local de l'Urbanisme)* ainsi que par l'aléa sismique *(zone de sismicité très faible)*.
Cette zone est concernée par le risque inondation représenté au plan de zonage par une trame grisée. Toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol peut y être soumises à interdiction, limitation ou prescriptions.

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

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions destinées :
   - à l'exploitation forestière
   - à des activités agricoles
2. Le camping et le stationnement de caravanes :
   - les caravanes isolées
   - les terrains aménagés pour le camping et le caravanage, ainsi que les terrains destinés uniquement au stationnement de caravanes
3. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs
4. Les installations suivantes :
   - les abris isolés (jardin, chasse, pêche)
   - les parcs d'attraction
   - les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités
   - les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
   - les carrières et décharges

ARTICLE UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

1. En secteur UXg, les activités liées au commerce.
2. En secteur UXa, les activités commerciales et artisanales.
3. Les constructions à usage d'habitations et leurs dépendances à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone. Un logement intégré à la construction principale d'activité est autorisé.
4. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone.
5. Les constructions à usage d'habitation situées à l'intérieur du couloir de bruit inscrit au document graphique annexe, à condition qu'elles respectent les dispositions de l'arrêté du 21 mars 2013, relatif au classement sonore des infrastructure de transports terrestres (réseau concédé et non concédé de l'Etat) et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit et de l'arrêté préfectoral du 27 février 2014 relatif au classement sonore des infrastructure de transports terrestres (réseau des routes départementales) et à

l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit.
6. A l'intérieur de la zone inondable inscrite au plan de zonage sous forme de trame grisée, les occupations et utilisations du sol non mentionné à l'article I à condition que le niveau des pièces susceptibles d'abriter des personnes et des biens soit supérieur à la cote correspondant aux plus hautes eaux connues.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE

I – VOIRIE

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 8 mètres d'emprise.
3. L'emprise des voies privées donnant accès aux activités sera de 5 mètres minimum.
4. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour. Dans le cas où un véhicule de collecte des déchets serait amené à circuler dans une telle voie, l'aire de retournement devrait avoir un rayon minimum de 9 mètres.

II – ACCES

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
    a. La défense contre l'incendie et la protection civile : l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
    b. La sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.
3. Hors agglomération, aucun accès nouveau ne pourra se faire sur les R.D.

ARTICLE UX 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I – EAU POTABLE

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

Afin d'éviter toute pollution accidentelle en amont du réseau de distribution publique en eau potable, les établissements concernés devront être équipés d'appareil de disconnection conformément à l'article 16 du règlement sanitaire départemental.

II – ASSAINISSEMENT

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement dans la mesure où la nature des effluents est compatible avec les caractéristiques

du réseau.
Si le réseau n 'est pas établi ou en cas d'incompatibilité, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme au Règlement Sanitaire Départemental tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

2. Eaux pluviales

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération ou infiltration) est privilégiée.
À défaut, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.
En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation en vigueur.
Secteurs UXa et UXg : les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales seront, dans la mesure du possible recyclées, ou à défaut, conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, les aménagements seront conçus de façon à limiter les débits évacuer dans le réseau collecteur prévu à cet effet. Le recours à des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (noues, bassins paysagers, chaussées poreuses) est obligatoire et à la charge exclusive du pétitionnaire.
Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

III – ELECTRICITE – TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION

1. Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la dissimulation du réseau de câbles.

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

1. Sauf dispositions graphiques particulières portées au plan de zonage, les constructions devront être implantées en respectant un recul d'au moins 5 mètres de l'emprise des voies ouvertes à la circulation automobile.
2. Dans les secteurs UXa et UXg, les constructions devront être implantées en respectant un recul d'au moins 10 mètres de l'emprise des voies ouvertes à la circulation automobile à l'exception des ouvrages de stationnement qui pourront s'implanter sur limite.
3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

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

1. A moins que la construction à réaliser ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout de la construction projetée, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Dans les secteurs UXa cette distance minimum sera de 5 mètres, dans le secteur UXg, de 10 mètres.
2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière.

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

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 5 mètres.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL

Dans les secteurs UXa et UXg, l'emprise au sol des bâtiments ne pourra excéder 50% de la superficie totale du terrain.

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Dans le secteur UXg, la hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres à l'acrotère ou au faitage du bâtiment.
2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, en cas de nécessité technique, pourront être d'une hauteur supérieure à celle imposée dans les dispositions réglementaires précédentes.

ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, …) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.
2. L'aspect des constructions sera particulièrement soigné : les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux d'entretien facile.
3. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que la façade principale et en harmonie avec elle.
4. Les aires de stockage et dépôts à l'air libre ne devront pas être visibles depuis les voies de circulation.
5. Les clôtures devront être traitées en harmonie avec les constructions.

ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

- logement de moins de 50m²	1 emplacement
- logement de 50m² à 100m²	2 emplacements
- logement de plus de 100m²	3 emplacements
- résidence pour séniors	1 emplacement pour 3 logements (stationnements visiteurs inclus)
- hôtel	1 emplacement par chambre
- restaurant	1 emplacement pour 10 m²
- commerces supérieurs à 100 m² de surface de vente	1 emplacement pour 20 m²
- salles de cinémas, réunions, spectacles	1 emplacement pour 5 places
- bureaux	1 emplacement pour 15 m²
- artisanat	1 emplacement pour 50 m²

- ateliers automobiles 1 emplacement pour 50 m²

2. Les surfaces de références sont les surfaces de plancher.

3. Le nombre et le dimensionnement des places de stationnement destinées aux personnes à mobilité réduite devront respecter les normes en vigueur.

4. Les constructions neuves devront disposer d'un espace destiné au stationnement vélo selon la réglementation en vigueur.

ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

1. Le choix des végétaux devra être conforme à la liste des espèces annexée au présent règlement.

2. Toute demande de permis de construire devra être accompagnée d'un plan indiquant les espaces verts avant et après construction.

3. Au minimum, 15% de la parcelle devra faire l'objet d'un aménagement paysager (espaces verts, noues, parkings végétalisés et perméables). Les bassins de rétention des eaux pluviales et les toitures végétalisées ne sont pas pris en compte dans le calcul des 15% ci-dessus. Pour le secteur UXg, cette surface est portée à 25%.

Pour les secteurs UXa et UXg :

1. Des franges végétales tampon denses seront créées entre les zones d'habitation riveraines et la zone UXa ou UXg. Les zones tampon entre la zone d'activités et les zones d'habitat existantes et projetées devront intégrer des dispositifs de réduction des émissions sonores, tels que des murs anti-bruit…
2. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.
3. Les zones de dépôts et de stockage doivent être masquées des espaces publics par des plantations ou des éléments bâtis.

SECTION IV - CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT

ARTICLE UX 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription.

ARTICLE UX 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Un raccordement aux réseaux de communication électronique devra obligatoirement être prévu pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activités ou d'équipement.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AU

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERISTIQUE DE LA ZONE

Cette zone est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles (la cartographie de cet aléa ainsi que le guide de recommandations associé sont présents en annexe du Plan Local de l'Urbanisme) ainsi que par l'aléa sismique (zone de sismicité très faible).
Cette zone est concernée par les risques relatifs au passage de canalisations de transport de matières dangereuses. Toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol peut être soumises à interdiction, limitation ou prescriptions.

La zone 1AU est une zone non équipée ou partiellement équipée, destinée à être urbanisée à court ou moyen terme.

Cette zone comporte des secteurs 1Aup qui correspondent à des zones ayant accueillis des Installations Classées au titre de la Protection de l'Environnement. Ceux-ci sont potentiellement pollués. L'urbanisation de ces secteurs est subordonnée à la réalisation d'un Plan de gestion.

Un des secteurs 1Aup comprend un sous-secteur 1AUps dont le foncier est maitrisé par la collectivité par l'intermédiaire de la société tervilloise d'aménagement foncier (STAF).

La zone 1AU est couverte par des orientations d'aménagement et de programmation, auxquelles il convient de se référer (cf. pièce n°3 du présent dossier de P.L.U.).

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

RAPPEL

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions destinées :
   - aux activités industrielles et entrepôts
   - à l'exploitation forestière
   - aux activités agricoles
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
3. Le camping et le stationnement de caravanes :
   - les caravanes isolées
   - les terrains aménagés pour le camping et le caravanage, ainsi que les terrains destinés uniquement au stationnement de caravanes
4. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs
5. Les installations suivantes :
   - les abris isolés (jardin, chasse, pêche)

- les parcs d'attraction
- les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- les carrières et décharges

6. Toute construction ou mur dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau et des fossés.

ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITION

1. Conditions d'aménagement de la zone :
Les aménagements des zones 1AU devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation qui stipulent que leur vocation respective principale doit demeurer de l'habitat. Ils devront être réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble pour les zones 1AU à l'exception du sous-secteur 1AUps qui pourra envisager des opérations au coup par coup au fur et à mesure de l'avancée des réseaux nécessaires à l'ensemble de la zone.
2. Les constructions à usage :
    - D'habitation et leurs dépendances
    - Hôtelier
    - D'équipement collectif
    - De commerce, d'artisanat
    - De bureaux ou de services

à condition :
    - Qu'elles fassent partie d'une opération à vocation dominante d'habitation (sauf dans le sous-secteur 1AUps ou l'aménagement au coup par coup pourra permettre toute destination autorisée par le présent règlement en veillant néanmoins à respecter l'esprit des OAP),
    - Qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs…).
3. Les installations classées soumises à déclaration à condition :
    - Qu'elles fassent partie d'une opération à vocation dominante d'habitation.
    - Qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs…).
4. Les affouillements et les exhaussements des sols à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement d'une opération autorisée dans la zone.
5. Les constructions à usage d'habitation situées à l'intérieur du couloir de bruit inscrit au document graphique annexe, à condition qu'elles respectent les dispositions de l'arrêté du 21 mars 2013, relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres (réseau concédé et non concédé de l'Etat) et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit et de l'arrêté préfectoral du 27 février 2014 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres (réseau des routes départementales) et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 – ACCES ET VOIRIE

I – VOIRIE

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 8 mètres d'emprise.
3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour. Dans le cas où

un véhicule de collecte des déchets serait amené à circuler dans une telle voie, l'aire de retournement devrait avoir un rayon minimum de 9 mètres.

II – ACCES

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
   - La défense contre l'incendie et la protection civile : l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
   - La sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.
3. Hors agglomération, aucun accès nouveau ne pourra se faire sur les R.D.

ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

I – EAU POTABLE

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

II – ASSAINISSEMENT

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme au Règlement Sanitaire Départemental tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.
Les constructions réalisées dans le cadre d'une opération groupée de plus de 10 logements doivent être desservies par un seul dispositif collectif.

2. Eaux pluviales

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération ou infiltration) est imposée sous réserve des possibilités techniques liées à la nature du sol.
À défaut, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.
En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation en vigueur.

III – ELECTRICITE – TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en

souterrain.

ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. La façade sur rue de la construction doit se situer au minimum à 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer. Néanmoins, dans le cadre d'un projet d'ensemble participant à la reconstitution d'un front urbain, le recul pourra être différent.
2. En bordure d'un chemin réservé aux seuls piétons, cyclistes et cavaliers, ou en bordure d'un espace vert du domaine public, le recul sera au minimum de 3 mètres.
3. Pour les constructions implantées à l'angle de deux rues, seule la façade comportant l'accès principal à la construction doit respecter un recul minium de 5 mètres par rapport à l'alignement. L'autre façade doit respecter un recul minimum de 3 mètres. Toutefois, dans le cadre d'un projet architectural cohérent, une implantation de cette façade est possible en limite sous réserve de ne pas engendrer de problèmes de sécurité publique.
4. Pour les voies privées, la limite de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
5. Les dépendances non accolées autres que les garages devront être implantés en fond de parcelle, à l'arrière de la construction principale.
6. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.
7. En cas de projet de lotissement, de ZAC ou de permis valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble de l'opération mais lot par lot.

ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. A moins que la construction à réaliser ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout de la construction projetée, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Si la construction est considérée comme une annexe et que sa hauteur est inférieure à 3 mètres hors tout, la distance pourra être réduite à 1 mètre.
2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière.
3. En cas de projet de lotissement, de ZAC ou de permis valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble de l'opération mais lot par lot.

ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 3 mètres.
2. En cas de projet de lotissement, de ZAC ou de permis valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble de l'opération mais lot par lot.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 1 AU 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions projetées est fixée dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation de chacune des zones concernées.
2. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.
3. La hauteur maximale hors tout des constructions annexes est fixée à 4 mètres.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, …) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
   - le volume et la toiture
   - les matériaux, l'aspect et la couleur
   - les éléments de façade, tel que percements et balcons
   - l'adaptation au sol
2. Les clôtures en bordure des voies ouvertes à la circulation automobile devront être, le cas échéant, constituées par un mur bahut d'une hauteur de 0,60 m maximum, surmonté ou non d'un dispositif à clairevoie d'une hauteur de 1 mètre et dont l'ensemble ne dépassera pas 1,60 m.
3. Les clôtures en bordure des autres voies ou sur limite séparative sont limitées à 2,00 m de hauteur maximum.
4. Les imitations de matériaux sont interdites.
5. Les constructions annexes de plus de 20m2 devront être traitées avec le même caractère que les constructions principales.

ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT

Définitions :

1. Pour les obligations exprimées en tranche de surface de plancher, on considère les tranches de plancher entamées.
2. Pour les obligations exprimées en %, en cas de besoin, on arrondit à l'entier supérieur.
3. La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 mètres² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.
4. La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 2 mètres² (soit 2 mètres x 1 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.

Règles :

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement de zone, doit être assuré en dehors du domaine public.
2. En cas de changement de destination, le nombre de place de stationnement de la nouvelle destination doit être respecté dans les mêmes conditions que les nouvelles constructions.
3. Pour les constructions nouvelles, les changements d'affectation des locaux, la transformation, la rénovation ou l'extension de l'existant entrainant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :
   - o Par logement d'une surface de plancher inférieure ou égale à 50 mètres² : 1 place minimum.
   - O Par logement d'une surface de plancher comprise entre 50 et 100 mètres² : 2 places

minimum.

O Par logement d'une surface de plancher supérieure à 100 mètres² : 3 places minimum.

4. Si le nombre de logement n'est pas mentionné, il est exigé 1 place minimum par tranche de 60 m².
5. Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, toute opération permettant la création de plus de 2 logements devra prévoir des places de stationnement sur les espaces communs à raison de 1 place pour 4 logements.
6. Pour les autres constructions autorisées et les changements de destination, autres qu'à destination d'habitat, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.
7. Pour les opérations à destination d'habitat ou de bureau engendrant la création de plus de 10 places de stationnement il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 3 places de stationnement entamée.

ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

1. Le choix des végétaux devra être conforme à la liste des espèces annexée au présent règlement.
2. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.
3. Une surface minimale de 20 % du terrain devra être traitée en revêtement perméable. Les toitures végétalisées sont prises en compte dans ces 20 %.
4. En cas de projet de lotissement, de ZAC ou de permis valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble de l'opération mais lot par lot.

SECTION IV - CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT

ARTICLE 1AU 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription.

ARTICLE 1AU 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

1. Un raccordement aux réseaux de communication électronique devra obligatoirement être prévu pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activités ou d'équipement.
2. Dans les nouvelles opérations d'aménagement, les nouveaux réseaux en attente (fourreaux) devront être prévus.

ZONE 2AU

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERISTIQUE DE LA ZONE

Cette zone est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles *(la cartographie de cet aléa ainsi que le guide de recommandations associé sont présents en annexe du Plan Local de l'Urbanisme)* ainsi que par l'aléa sismique *(zone de sismicité très faible)*.

La zone 2AU est une zone non équipée ou partiellement équipée à vocation résidentielle et actuellement fermée à l'urbanisation.

La zone 2AU est couverte par des orientations d'aménagement et de programmation, auxquelles il convient de se référer *(cf. pièce n°3 du présent dossier de P.L.U.).*

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

RAPPEL

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU 2.
Toute construction ou mur dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau et des fossés.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

I – VOIRIE

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 8 mètres d'emprise.
3. L'emprise des voies privées donnant accès aux activités sera de 5 mètres minimum.
4. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour. Dans le cas où un véhicule de collecte des déchets serait amené à circuler dans une telle voie, l'aire de retournement devrait avoir un rayon minimum de 9 mètres.

II – ACCES

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
    a. La défense contre l'incendie et la protection civile : l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
    b. La sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.
3. Hors agglomération, aucun accès nouveau ne pourra se faire sur les R.D.

ARTICLE 2AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

I – EAU POTABLE

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

Afin d'éviter toute pollution accidentelle en amont du réseau de distribution publique en eau potable, les établissements concernés devront être équipés d'appareil de disconnection conformément à l'article 16 du règlement sanitaire départemental.

II – ASSAINISSEMENT

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement dans la mesure où la nature des effluents est compatible avec les caractéristiques du réseau
Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme au Règlement Sanitaire Départemental tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.
Les constructions réalisées dans le cadre d'une opération groupée de plus de 10 logements doivent être desservies par un seul dispositif collectif.

2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales seront, dans la mesure du possible recyclées, ou à défaut, conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, les aménagements seront conçus de façon à limiter les débits évacuer dans le réseau collecteur prévu à cet effet. Le recours à des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (noues, bassins paysagers, chaussées poreuses) est obligatoire et à la charge exclusive du pétitionnaire.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

III – ELECTRICITE – TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés de manière à permettre la dissimulation du réseau de câbles.

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

1. La façade sur rue de la construction doit se situer au minimum à 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.
2. En bordure d'un chemin réservé aux seuls piétons, cyclistes et cavaliers, ou en bordure d'un espace vert du domaine public, le recul sera au minimum de 3 mètres.
3. Pour les constructions implantées à l'angle de deux rues, seule la façade comportant l'accès principal à la construction doit respecter un recul minium de 5 mètres par rapport à l'alignement. L'autre façade doit respecter un recul minimum de 3 mètres. Toutefois, dans le cadre d'un projet architectural cohérent, une implantation de cette façade est possible en limite sous réserve de ne pas engendrer de problèmes de sécurité publique.
4. Pour les voies privées, la limite de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
5. Les dépendances non accolées autres que les garages devront être implantés en fond de parcelle, à l'arrière de la construction principale.
6. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.
7. En cas de projet de lotissement, de ZAC ou de permis valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble de l'opération mais lot par lot.

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

1. A moins que la construction à réaliser ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout de la construction projetée, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière.
3. En cas de projet de lotissement, de ZAC ou de permis valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble de l'opération mais lot par lot.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, …) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- le volume et la toiture
- les matériaux, l'aspect et la couleur
- les éléments de façade, tel que percements et balcons
- l'adaptation au sol

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques.
2. Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.

- logement de moins de 50m^2	1 emplacement
- logement de 50m^2 à 100m^2	2 emplacements
- logement de plus de 100m^2	3 emplacements
- pour 3 logements	1 emplacement visiteur
- résidence pour séniors	1 emplacement pour 3 logements (stationnements visiteurs inclus)
- hôtel	1 emplacement par chambre
- restaurant	1 emplacement pour 10 m²
- commerces supérieurs à 100 m² de surface de vente	1 emplacement pour 20 m²
- salles de cinémas, réunions, spectacles	1 emplacement pour 5 places
- bureaux	1 emplacement pour 15 m²
- hôpital, clinique	1 emplacement pour 3 lits
- maison de retraite	1 emplacement pour 5 lits
- artisanat	1 emplacement pour 50 m²
- ateliers automobiles	1 emplacement pour 50 m²

3. Les surfaces de références sont les surfaces de plancher
4. Le nombre et le dimensionnement des places de stationnement destinées aux personnes à mobilité réduite devront respecter les normes en vigueur.
5. Pour les bâtiments neufs regroupant au moins deux logements et équipés d'un parc de stationnement, il est nécessaire de concevoir ce parc de manière à pouvoir accueillir un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable conformément à la législation en vigueur.
6. Les constructions neuves devront disposer d'un espace destiné au stationnement vélo selon la réglementation en vigueur.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Pas de prescription.

SECTION IV - CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT

ARTICLE 2AU 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription.

ZONE 2AUX

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERISTIQUE DE LA ZONE

La zone 2AUX est une zone non équipée ou partiellement équipée, à vocation d'activités actuellement fermée à l'urbanisation.

Cette zone comporte un secteur 2AUXp qui correspondent à des zones ayant accueillis des Installations Classées au titre de la Protection de l'Environnement. Des investigations devront être effectuées afin d'apprécier l'état de contamination des sols et leur compatibilité avec l'usage qui en sera fait.
Cette zone est concernée par les risques relatifs au passage de canalisations de transport de matières dangereuses. Toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol peut être soumises à interdiction, limitation ou prescriptions.
Cette zone est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles *(la cartographie de cet aléa ainsi que le guide de recommandations associé sont présents en annexe du Plan Local de l'Urbanisme)* ainsi que par l'aléa sismique *(zone de sismicité très faible)*.

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

RAPPEL

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

ARTICLE 2AUX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU 2.
2. Dans les zones de danger liées aux canalisations de transport de matières dangereuses indiquées sur les documents graphiques, la construction ou l'extension d'établissements recevant du public (ERP) d'une capacité d'accueil de plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite, est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité.

ARTICLE 2AUX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics. Toutefois, il est fortement recommandé de consulter GRTgaz pour tous les projets d'aménagement dans ces zones de danger et ce dès la phase d'émergence du projet.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUX 3 - ACCES ET VOIRIE

I – VOIRIE

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de

caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 8 mètres d'emprise.
3. L'emprise des voies privées donnant accès aux activités sera de 5 mètres minimum.
4. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour. Dans le cas où un véhicule de collecte des déchets serait amené à circuler dans une telle voie, l'aire de retournement devrait avoir un rayon minimum de 9 mètres.

II – ACCES

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
    a. La défense contre l'incendie et la protection civile : l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
    b. La sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.
3. Hors agglomération, aucun accès nouveau ne pourra se faire sur les R.D.

ARTICLE 2AUX 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

I – EAU POTABLE

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

Afin d'éviter toute pollution accidentelle en amont du réseau de distribution publique en eau potable, les établissements concernés devront être équipés d'appareil de disconnection conformément à l'article 16 du règlement sanitaire départemental.

II – ASSAINISSEMENT

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement dans la mesure où la nature des effluents est compatible avec les caractéristiques du réseau
Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme au Règlement Sanitaire Départemental tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.
Les constructions réalisées dans le cadre d'une opération groupée de plus de 10 logements doivent être desservies par un seul dispositif collectif.

2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales seront, dans la mesure du possible recyclées, ou à défaut, conservées sur la parcelle et infiltrées dans le sol. Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement de la parcelle ne le permettent pas, les aménagements seront conçus de façon à limiter les débits évacuer dans le réseau collecteur prévu à cet effet. Le recours à des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (noues, bassins paysagers, chaussées poreuses) est obligatoire et à la charge exclusive du pétitionnaire.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

III – ELECTRICITE – TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés de manière à permettre la dissimulation du réseau de câbles.

ARTICLE 2AUX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions devront être implantées en respectant un recul d'au moins 10 mètres de l'emprise des voies ouvertes à la circulation automobile.
2. Pour les constructions implantées à l'angle de deux rues, seule la façade comportant l'accès principal à la construction doit respecter un recul minium de 10 mètres par rapport à l'alignement. L'autre façade doit respecter un recul minimum de 5 mètres.
3. Pour les voies privées, la limite de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.
5. En cas de projet de lotissement, de ZAC ou de permis valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble de l'opération mais lot par lot.

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

Pas de prescription.

ARTICLE 2AUX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pas de prescription.

ARTICLE 2AUX 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 2AUX 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

ARTICLE 2AUX 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, …) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- le volume et la toiture
- les matériaux, l'aspect et la couleur
- les éléments de façade, tel que percements et balcons
- l'adaptation au sol

ARTICLE 2AUX 12 - STATIONNEMENT

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques.
2. Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.

- logement de moins de 50m²	1 emplacement
- logement de 50m² à 100m²	2 emplacements
- logement de plus de 100m²	3 emplacements
- pour 3 logements	1 emplacement visiteur
- résidence pour séniors	1 emplacement pour 3 logements (stationnements visiteurs inclus)
- hôtel	1 emplacement par chambre
- restaurant	1 emplacement pour 10 m²
- commerces supérieurs à 100 m² de surface de vente	1 emplacement pour 20 m²
- salles de cinémas, réunions, spectacles	1 emplacement pour 5 places
- bureaux	1 emplacement pour 15 m²
- hôpital, clinique	1 emplacement pour 3 lits
- maison de retraite	1 emplacement pour 5 lits
- artisanat	1 emplacement pour 50 m²
- ateliers automobiles	1 emplacement pour 50 m²

3. Les surfaces de références sont les surfaces de plancher
4. Le nombre et le dimensionnement des places de stationnement destinées aux personnes à mobilité réduite devront respecter les normes en vigueur.
5. Les constructions neuves devront disposer d'un espace destiné au stationnement vélo selon la réglementation en vigueur.

ARTICLE 2AUX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Pas de prescription.

SECTION IV - CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT

ARTICLE 2AUX 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription.

ARTICLE 2AUX 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

ZONE N

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE

Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.
Cette zone est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles *(la cartographie de cet aléa ainsi que le guide de recommandations associé sont présents en annexe du Plan Local de l'Urbanisme)* ainsi que par l'aléa sismique *(zone de sismicité très faible)*.
Cette zone est concernée par les risques relatifs au passage de canalisations de transport de matières dangereuses. Toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol peut être soumises à interdiction, limitation ou prescriptions.

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

Rappel :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Article N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles autorisées sous condition à l'article N 2.
2. Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui nécessitent la création d'un accès nouveau hors agglomération sur les RD.

Article N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITION

1. Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
2. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
3. Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Ces extensions ou annexes sont limitées à 20 m^2 de surface de plancher.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 - ACCES ET VOIRIE

Hors agglomération, aucun accès nouveau ne pourra se faire sur les R.D.

Article N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pas de prescription.

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

1. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être réalisés à l'alignement ou en retrait par rapport au domaine public.

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

1. A moins que la construction à réaliser ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout de la construction projetée, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être réalisés à en limite séparative ou en retrait.

Article N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sur une même propriété les constructions non contiguës doivent être distantes d'au moins 3 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics

Article N 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

Article N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

Article N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

Article N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Article N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Le choix des végétaux devra être conforme à la liste des espèces annexée au présent règlement.
2. Le classement en « espaces boisés classés » interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
3. Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

SECTION IV - CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT

ARTICLE N 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription.

ARTICLE N 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription.

TITRE V : ANNEXES

1. DEFINITION DES EMPLACEMENTS RESERVES AUX EQUIPEMENTS ET DES SERVITUDES MENTIONNEES A L'ARTICLE L.151-41 DU CODE DE L'URBANISME

Rappel (article L.152-2 du Code de l'Urbanisme)

" Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants. Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L. 151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants."

Article L.151-41

" Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, 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. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes."

Article L.230-1

" Les droits de délaissement prévus par les articles L. 152-2, L. 311-2 ou L. 424-1, s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

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

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

Article L.230-2

" Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants

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

Article L.230-3

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

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

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

La date de référence prévue à l'article L. 322-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 424- 1, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés aux articles L. 102-13 et L. 424-1, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

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

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L. 242-1 à L. 242-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'acquisition d'un terrain situé en emplacement réservé peut, avec l'accord de la personne publique au bénéfice de laquelle la réserve est inscrite au plan, être réalisée par une autre personne publique ou le titulaire d'une concession d'aménagement, la destination de l'emplacement réservé restant inchangée."

Article L.230-4

" Dans le cas des terrains réservés en application de l'article L. 152-2, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3."

Article L.230-5

" L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L. 222-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique."

Article L.230-6

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

2. DEFINITION DE LA SURFACE DE PLANCHER ET DE L'EMPRISE AU SOL

Article R.111-22 du Code de l'Urbanisme

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

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. "

Article R.420-1 du Code de l'Urbanisme

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

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

3. DEFINITION DES DISPOSITIONS FAVORISANT LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET LES ENERGIES RENOUVELABLES DANS LES CONSTRUCTIONS

Articles L.111-16 et L.111-17 du Code de l'Urbanisme

" Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.
La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.
Les dispositions de l'article L. 111-16 ne sont pas applicables :

1° Dans un secteur sauvegardé, dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques défini par l'article L. 621-30 du même code, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application de l'article L. 151-19 ;

2° Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines. "

Article R.111-23 du Code de l'Urbanisme

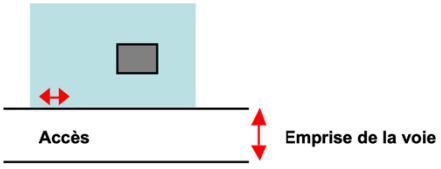
" Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :
1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
4° Les pompes à chaleur ; 5° Les brise-soleils. "

4. GLOSSAIRE

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

Accès

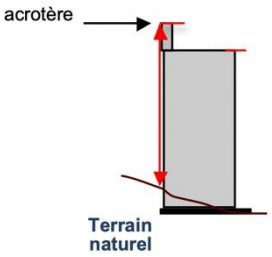
L'accès est le point de jonction entre la voie d'accès *(publique ou privée)* avec le domaine public. En cas de servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.



Acrotère

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

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



Affouillement de sol / Exhaussement de sol

Les affouillements et exhaussements de sols sont soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m^2 et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur s'il s'agit d'un affouillement, excède 2,00 mètres.

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

Alignement

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

Annexes

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

Les annexes sont notamment les constructions attenantes ou non attenantes à une habitation, dont le fonctionnement est lié à cette habitation.

Clôture

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

Construction

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

Construction principale

Il s'agit d'une construction ayant une destination clairement identifiée, à savoir l'une des destinations définies dans le Code de l'Urbanisme à l'article R.151-27 :

"Les destinations de constructions sont :

1° Exploitation agricole et forestière ;

2° Habitation ;

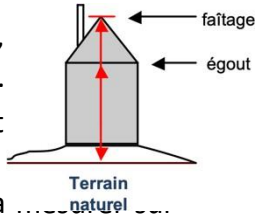
3° Commerce et activités de service ;

4° Equipements d'intérêt collectif et services publics ;

5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire. "

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

Egout

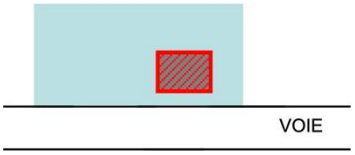


L'égout de toit est généralement la partie basse des versants d'une toiture, souvent délimitée par une planche du même nom. Il s'oppose au faîtage du toit.

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

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

Emprise au sol



Il s'agit de la surface au sol de la construction ou projection au sol du volume principal bâti, hors saillies de faible importance (balcon, loggia, escalier ouvert, saillie de toiture, corniche...). L'emprise au sol totale sur un terrain correspond à l'ensemble des emprises au sol des différentes constructions.

Emprises publiques

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

Espace libre

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

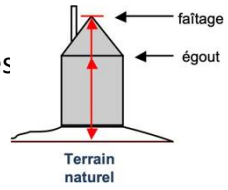
Extension

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

En général, il s'agit de l'extension de la construction principale, mais les annexes peuvent aussi être concernées. Une véranda est un type d'extension de la construction principale.

Faîtage

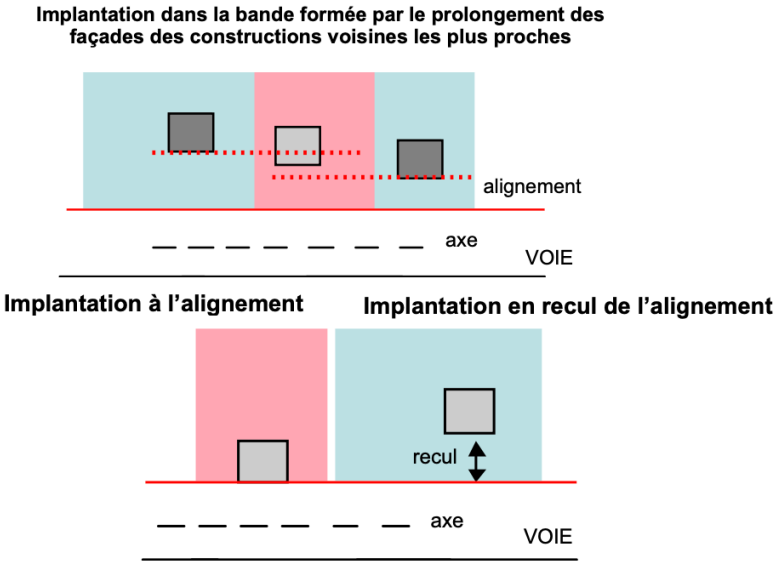
Le faîtage est la ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées. Il constitue généralement le point haut d'un toit.



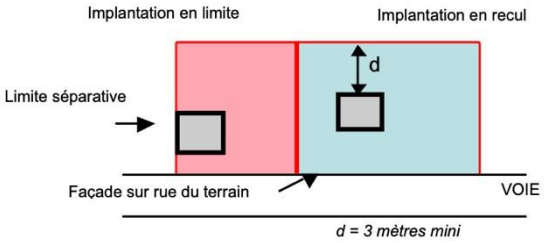
Implantation des constructions

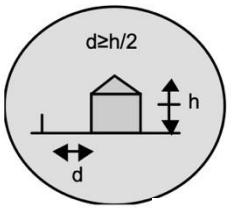
Les règles d'implantation des constructions peuvent être illustrées de la manière suivante :

- Implantation des constructions par rapport à une voie :

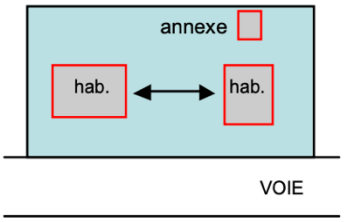


- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :





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



Limites séparatives

Il s'agit des limites parcellaires qui ne sont pas directement en contact avec une voie ou une emprise publique.

Lotissement *(cf. article L.442-1 du Code de l'Urbanisme)*

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

Mur bahut

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

Percement

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

Toiture terrasse

Il s'agit de toiture dont la pente est inférieure ou égale à 8° (15%). Au-delà, il s'agit d'une toiture inclinée.

Cette couverture quasiment plate ne comporte que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux.

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

Surface de plancher *(cf. ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011)*

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

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

Voie

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