

**DEPARTEMENT  
DE LA  
VENDEE**

**COMMUNE DE  
BENET**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**7**

**REGLEMENT  
MODIFIE**

approuvé le 3 Novembre 2004  
Révision simplifiée N° 1 approuvée le 03 mai 2006  
Modification n° 1 approuvée le 17 décembre 2008  
Révisions simplifiées n°2, 3, 4 et approuvées le 11 février 2009  
Modification n°2 approuvée le 01/09/2009  
Modification n°3 approuvée le 22/09/2010  
Modification n°4 approuvée le 04/05/2011  
Modification simplifiée n°6 approuvée le 28/01/2021

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 28 janvier 2021

Le Maire,  
Daniel DAVID



## Sommaire

<i>Dispositions générales</i>	P 3
<i>Chapitre 1 - Règlement applicable aux zones UA</i>	P 3
<i>Chapitre 2 - Règlement applicable aux zones UB</i>	P 10
<i>Chapitre 3 - Règlement applicable aux zones UE</i>	P 17
<i>Chapitre 4 - Règlement applicable aux zones 1 AU, 2 AU et 2 AUL</i>	P 22
<i>Chapitre 5 - Règlement applicable aux zones 1 AUE et 2 AUE</i>	P 28
<i>Chapitre 6 - Règlement applicable aux zones A</i>	P 34
<i>Chapitre 7 - Règlement applicable aux zones N</i>	P 40

<u><i>Lexique</i></u>	P 49
-----------------------	------

(Pour information : Les mots suivis d'un astérisque \* sont définis dans le lexique en fin de document).

## Dispositions générales

### Linéaire commercial, artisanal et tertiaire à protéger au titre de l'article 151-16 du Code de l'urbanisme identifié sur le plan de zonage :

En application des dispositions de l'article L 151-16 du Code de l'Urbanisme, des locaux à usage commercial existants sont à protéger.

Les dispositions suivantes s'imposent pour ces locaux en rez-de-chaussée sur rue identifiés par un linéaire :

- Les destinations autorisées sur ce linéaire sont : artisanat, commerce, bureaux, hébergement hôtelier.
- Le changement de destination de ces locaux concernés par ce linéaire en une destination autre que celles autorisées est interdite.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux ou parties de locaux nécessaires à l'accès et à la desserte de l'immeuble.

## Chapitre 1 - Règlement applicable aux zones **UA**

### ARTICLE UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :

- a) Les constructions, installations\* ou les extensions de constructions existantes qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- b) Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules.
- c) l'ouverture de toutes carrières ou gravières,
- d) l'implantation de bâtiments agricoles et d'élevages.
- e) les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées.
- f) les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration en application de l'article R.443-6-4 du Code de l'urbanisme.
- g) Les pylônes publics ou privés de diffusion ou de transmission radio électriques, les éoliennes publiques ou privées.

h) le stationnement des caravanes soumis ou non à autorisation et les garages collectifs de caravane.

**ARTICLE UA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :**

Sont autorisés les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages à condition d'être nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation ferroviaire.

**ARTICLE UA 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :**

**1- Accès\***

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds\* voisin.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Les groupes de garages ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

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

**2 - Voirie\***

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

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

### **3 - Allées piétonnes**

Aucune règle particulière n'est prescrite .

### **ARTICLE UA 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :**

#### **1°/ - Eau**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **2°/ - Assainissement**

##### **a) Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

En l'absence du réseau, les constructions ou installations doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

##### **b) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

#### **3°/ - Electricité, téléphone, télédistribution**

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électriques, téléphonique, de télédistribution, ..., devront être établis en souterrain.

### **ARTICLE UA 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif : pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager d'une zone.**

Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains devront permettre le strict respect de la réglementation en vigueur en matière d'assainissement.

## **ARTICLE UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

- Les constructions devront être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer.
- Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles :

- ↳ lorsqu'il s'agit de la reconstruction, au même emplacement, d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sauf si les exigences en matière de sécurité nécessitent un retrait autre.

- ↳ Lorsqu'une construction est implantée en retrait, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement du bâtiment principal.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

## **ARTICLE UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions doivent être implantées :

- ↳ Soit en limite séparative,
  - ↳ Soit avec un retrait minimum de 3 mètres.

- Lorsqu'une construction est implantée dans la marge d'isolement, son extension, pourra être autorisée en prolongement de la façade latérale, sans empiéter davantage sur cette marge.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage.

**ARTICLE UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

Non réglementé

**ARTICLE UA 9 - Emprise au sol des constructions :**

Non réglementé

**ARTICLE UA 10 - Hauteur\* maximale des constructions:**

- La hauteur des constructions mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder 9 mètres, sauf équipements techniques particuliers.
- Pour les bâtiments annexes tels que garages, ateliers, buanderies, ..., la hauteur maximale à l'égout des toitures ne doit pas excéder :
  - 3,50 m si l'annexe est en limite séparative,
  - 4 m dans les autres cas.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage, à la qualité du site et des monuments.

**ARTICLE UA 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au 1 de l'article R.123-11;**

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes, tant pour l'expression des façades (organisation des percements, choix et couleurs des matériaux) que pour les toitures.

**Les constructions d'aspects contemporains peuvent être autorisées.**

Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.

Les couvertures des constructions devront s'harmoniser avec celles des constructions existantes.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.

Les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les clôtures environnantes et n'excéderont en aucun cas une hauteur de 2 m.

#### **ARTICLE UA 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement :**

##### **A) Dispositions générales :**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas d'un garage collectif ou d'une aire de stationnement est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

##### **B) Dispositions particulières :**

En cas d'impossibilité technique, architecturale ou urbanistique, le pétitionnaire pourra être tenu quitte de ses obligations, soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation pour non-réalisation de places de stationnement en application de l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme .

#### **ARTICLE UA 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations:**

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

**Pour les opérations nécessitant un permis d'aménager ainsi que les permis de construire groupés, à compter de cinq lots, une surface de l'ordre de 10 % de la superficie totale du terrain est imposée pour la réalisation d'espaces collectifs et l'aménagement des espaces libres.**

Les espaces boisés et linéaires de haies figurants au plan sont protégés et sont soumis aux dispositions de l'article L-123.1.7 du Code de l'urbanisme.

**ARTICLE UA 14 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10 :**

Non réglementé.

## **Chapitre 2 - Règlement applicable aux zones UB**

### **ARTICLE UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :**

- a) Les constructions, installations\* ou les extensions de constructions existantes qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- b) Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules.
- c) l'ouverture de toutes carrières ou gravières,
- d) l'implantation de bâtiments agricoles et d'élevages, mais l'extension mesurée de bâtiments existants est autorisée, à condition que leur implantation en milieu urbain soit compatible avec l'habitat environnant et qu'ils soient traités avec un souci particulier d'intégration.
- e) les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées.
- f) les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration en application de l'article R.443-6-4 du Code de l'urbanisme.
- g) Les pylônes publics ou privés de diffusion ou de transmission radio électriques, les éoliennes publiques ou privées.
- h) le stationnement des caravanes soumis ou non à autorisation et les garages collectifs de caravane.

### **ARTICLE UB 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :**

Sont autorisés les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages à condition d'être nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation ferroviaire.

### **ARTICLE UB 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :**

### **1- Accès\***

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds\* voisin.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Les groupes de garages ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

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

### **2 - Voirie\***

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

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

### **3 - Allées piétonnes**

Aucune règle particulière n'est prescrite.

### **ARTICLE UB 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :**

### 1°/ - Eau

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### 2°/ - Assainissement

#### a) Eaux usées

Lorsque le réseau d'assainissement existe, toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

En l'absence du réseau, les constructions ou installations doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

#### b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

### 3°/ - Electricité, téléphone, télédistribution

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électriques, téléphonique, de télédistribution, ..., devront être établis en souterrain.

**ARTICLE UB 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ; pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager d'une zone.**

Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains devront permettre le strict respect de la réglementation en vigueur en matière d'assainissement.

## **ARTICLE UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

Les constructions doivent être édifiées :

- **A 25 m en retrait de l'axe de la RD 148 ou en alignement des constructions existantes.**
- A l'alignement, ou en retrait d'au moins 3 m de l'alignement des autres voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer.
- Toutefois, des implantations autres que celles prévues aux alinéas précédents sont possibles :
  - ↳ lorsqu'il s'agit de la reconstruction, au même emplacement, d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sauf si les exigences en matière de sécurité nécessitent un retrait autre.
  - ↳ lorsqu'une construction est implantée dans la marge de recul, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement du bâtiment principal.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

## **ARTICLE UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions doivent être implantées :
  - ↳ Soit en limite séparative,
  - ↳ Soit avec un retrait minimum de 3 mètres.
- Lorsqu'une construction est implantée dans la marge d'isolement, son extension, pourra être autorisée en prolongement de la façade latérale, sans empiéter davantage sur cette marge.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage.

**ARTICLE UB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

Non réglementé

**ARTICLE UB 9 - Emprise au sol des constructions :**

Non réglementé

**ARTICLE UB 10 - Hauteur\* maximale des constructions:**

- La hauteur des constructions mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder 9 mètres, sauf équipements techniques particuliers.
- Pour les bâtiments annexes tels que garages, ateliers, buanderies, ..., la hauteur maximale à l'égout des toitures ne doit pas excéder :
  - 3,50 m si l'annexe est en limite séparative,
  - 4 m dans les autres cas.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage, à la qualité du site et des monuments.

**ARTICLE UB 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i de l'article R.123-11;**

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes, tant pour l'expression des façades (organisation des percements, choix et couleurs des matériaux) que pour les toitures.

**Les constructions d'aspects contemporains peuvent être autorisées.**

Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.

Les couvertures des constructions devront s'harmoniser avec celles des constructions existantes.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.

Les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les clôtures environnantes et n'excéderont pas une hauteur de 2 m.

**ARTICLE UB 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement :**

**A) Dispositions générales :**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas d'un garage collectif ou d'une aire de stationnement est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès.

**B) Dispositions particulières :**

En cas d'impossibilité technique, architecturale ou urbanistique, le pétitionnaire pourra être tenu quitte de ses obligations, soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation pour non-réalisation de places de stationnement en application de l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme.

**ARTICLE UB 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations;**

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

**Pour les opérations nécessitant un permis d'aménager ainsi que les permis de construire groupés, à compter de cinq lots, une surface de l'ordre de 10 % de la superficie totale du terrain est imposée pour la réalisation d'espaces collectifs et l'aménagement des espaces libres**

Les espaces boisés et linéaires de haies figurants au plan sont protégés et sont soumis aux dispositions de l'article L-123.1.7 du Code de l'urbanisme.

**ARTICLE UB 14 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10 :**

Non réglementé.

## **Chapitre 3 - Règlement applicable aux zones UE**

Les zones UE correspondent aux sites d'activités économiques.

Il est institué un sous secteur en zone UE, nommé UEa destiné à accueillir des activités économiques en zone situées dans le périmètre de la loi Barnier

### **ARTICLE UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :**

Sont interdites les *constructions, installations* nouvelles et extensions de constructions existantes de toute nature, non liées et non nécessaires aux activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux, de services, aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment.

- a) Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article UE 2.
- b) Les lotissements à usage d'habitation et les groupes d'habitations,
- b) L'ouverture de carrières ou de gravières.
- c) les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers\* sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées.
- d) les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration en application de l'article R.443-6-4 du Code de l'urbanisme.
- e) L'implantation de bâtiments agricoles et d'élevage.

### **ARTICLE UE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :**

a) Les constructions à caractère d'habitation et leurs annexes ne seront autorisées que pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone. Dans ce cas la construction à usage d'habitation devra être incluse au volume de l'activité.

b) Sont autorisés les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages à condition d'être nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation ferroviaire.

### **ARTICLE UE 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :**

#### **1- Accès\***

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds\* voisin.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des déchets et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

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

En zone UEa, tous les accès directs à la RN148 sont interdits.

#### **2 - Voirie\***

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les voies en impasse, existantes ou à créer, devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés (véhicules légers, poids lourd) et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des déchets ) de faire demi-tour aisément.

### **ARTICLE UE 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :**

#### **1°/ - Eau**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **2°/ - Assainissement**

##### **a) Eaux usées**

Lorsque le réseau d'assainissement existe, toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

En l'absence du réseau, les constructions ou installations doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.  
L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas modifier le régime d'écoulement des eaux pluviales

**3°/ - Electricité, téléphone, télédistribution**

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électriques, téléphonique, de télédistribution, ..., devront être établis en souterrain.

**ARTICLE UE 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ; pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager d'une zone.**

Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains devront permettre le strict respect de la réglementation en vigueur en matière d'assainissement.

**ARTICLE UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

1) Les constructions doivent être implantées à :

- 25 m en retrait de l'alignement de la RD 148,
- 15 m en retrait de l'alignement des routes départementales
- 5 m en retrait de l'alignement des autres voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer.

2) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

En zone UEa :

Tous les aménagements seront situés à la distance minimum de 25 m de l'axe de la RN148.

Toutes les constructions seront situées à la distance minimum de 40 m de l'axe de la RN 148.

Ces distances ne s'appliquent pas aux services publics.

## **ARTICLE UE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées à 5 m au moins des limites séparatives ou en limites séparatives à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu...)

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage.

## **ARTICLE UE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

Non réglementé

## **ARTICLE UE 9 - Emprise au sol des constructions :**

Non réglementé

## **ARTICLE UE 10 - Hauteur\* maximale des constructions:**

### **Constructions à usage d'activités :**

- Non réglementé, sauf en zone UEa où la hauteur maximale des constructions est limitée à 10m.

### **Constructions à usage d'habitation et annexes :**

- La hauteur des constructions à usage d'habitation mesurée du sol naturel à l'égout des toitures ne peut excéder 6 m, sauf équipements techniques particuliers.
- Pour les bâtiments annexes tels que garages, ateliers, buanderies, ..., la hauteur maximale à l'égout des toitures ne doit pas excéder :
  - 3,50 m si l'annexe est en limite séparative,
  - 4 m dans les autres cas.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage.

**ARTICLE UE 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i de l'article R.123-11;**

L'aspect extérieur des constructions ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les bâtiments supports d'activités, artisanales, industrielles, entrepôts, bureaux, d'activités commerciales, etc..., pourront être réalisés en bardage.

Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site.

Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

En zone UEa :

Les autres faces que les façades "vitrines" donnant sur la RN 148 seront d'aspect et de couleurs neutres.

**ARTICLE UE 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement ;**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas d'un garage collectif ou d'une aire de stationnement est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès

**ARTICLE UE 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations;**

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

Les dépôts autorisés doivent être entourés d'un écran de verdure.

En zone UEa :

Les surfaces libres de construction, ainsi que les aires de stationnement seront végétalisées et arborées avec au minimum 1 arbre pour 10 places de parking. Les arbres seront d'essences mélangées.

**ARTICLE UE 14 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10 :**

Non réglementé.

## **Chapitre 4 - Règlement applicable aux zones à urbaniser dites** **Zones 1 AU, 2 AU et 2 AUL**

Les zones AU sont des zones naturelles, non équipées, sur lesquelles est envisagé un développement urbain du court au long terme.

■ les zones AU d'urbanisation future comprennent :

- a) les zones 1 AU qui peuvent admettre la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le présent règlement et les orientations d'aménagement (voir pièce 4 du dossier de PLU),
- b) les zones 2 AU destinées à une urbanisation à long terme, dont l'ouverture est subordonnée à une procédure spécifique (modification ou révision du P.L.U.)

La zone 2 AUL est réservée à l'accueil à long terme d'équipements sportifs, de loisirs, culturels et scolaires.

### **ARTICLES 1 AU 1, 2 AU 1 et 2 AUL 1: Occupations et utilisations du sol interdites :**

➤ ***dans les zones identifiées 1 AU***

- a) Les constructions, installations\* ou les extensions de constructions existantes qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- b) Les lotissements, opérations groupées et constructions isolées non compatibles avec les orientations d'aménagement précisées à la pièce 4 du présent dossier de PLU.
- c) Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules.
- d) L'ouverture de toutes carrières ou gravières,
- e) L'implantation de bâtiments agricoles et d'élevages.
- f) Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées.

g) Les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration en application de l'article R.443-6-4 du Code de l'urbanisme.

h) Les pylônes publics ou privés de diffusion ou de transmission radio électriques, les éoliennes publiques ou privées.

h) le stationnement des caravanes soumis ou non à autorisation et les garages collectifs de caravanes.

➤ ***dans les zones identifiées 2 AU et 2 AUL***

✓ Toutes les constructions et utilisations nouvelles du sol à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors :

- qu'elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone,
- qu'elles ne portent pas atteinte au patrimoine architectural et à l'environnement.

**ARTICLE 1 AU 2, 2 AU 2 et 2 AUL 2: Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :**

Sont autorisées les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages à condition d'être nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation ferroviaire.

**ARTICLE 1 AU 3, 2 AU 3 et 2 AUL 3- Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :**

**2- Accès\***

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

Les groupes de garages ne doivent présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

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

## **2 - Voirie\***

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

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

## **3 - Allées piétonnes**

Aucune règle particulière n'est prescrite.

## **ARTICLE 1 AU 4, 2 AU 4 et 2 AUL 4- Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

### **1°/ - Eau**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **2°/ - Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

Lorsque le réseau d'assainissement existe, toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

En l'absence du réseau, les constructions ou installations doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

#### **b) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

### **3°/ - Electricité, téléphone, télédistribution**

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électriques, téléphonique, de télédistribution, ..., devront être établis en souterrain.

### **ARTICLE 1 AU 5, 2 AU 5 et 2 AUL 5- Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ; pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager d'une zone.**

Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains devront permettre le strict respect de la réglementation en vigueur en matière d'assainissement.

### **ARTICLE 1 AU 6, 2 AU 6 et 2 AUL 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

Les constructions doivent être édifiées :

- A 25 m en retrait de l'axe de la RD 148
- En alignement ou en retrait d'au moins 3 m de l'alignement des autres voies publiques ou privées existantes.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

### **ARTICLE 1 AU 7, 2 AU 7 et 2 AUL 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions doivent être implantées :
  - ↳ Soit en limite séparative,
  - ↳ Soit avec un retrait minimum de 3 mètres.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage.

**ARTICLE 1 AU 8, 2 AU 8 et 2 AUL 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

Non réglementé

**ARTICLE 1 AU 9, 2 AU 9 et 2 AUL 9- Emprise au sol des constructions :**

Non réglementé

**ARTICLE 1 AU 10, 2 AU 10 et 2 AUL 10- Hauteur\* maximale des constructions**

- La hauteur des constructions mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder 9 mètres, sauf équipements techniques particuliers.

Pour les bâtiments annexes tels que garages, ateliers, buanderies, ..., la hauteur maximale à l'égout des toitures ne doit pas excéder :

- 3,50 m si l'annexe est en limite séparative,
- 4 m dans les autres cas.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage, à la qualité du site et des monuments.

**ARTICLE 1 AU 11, 2 AU 11 et 2 AUL 11- Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i de l'article R.123-11;**

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes, tant pour l'expression des façades (organisation des percements, choix et couleurs des matériaux) que pour les toitures.

Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.

Les couvertures des constructions devront s'harmoniser avec celles des constructions environnantes.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, etc. ...) est strictement interdit.

Les clôtures minérales ou végétales doivent être composées en harmonie avec les clôtures environnantes.

**ARTICLE 1 AU 12, 2 AU 12 et 2 AUL 12- Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement ;**

*A) Dispositions générales :*

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas d'un garage collectif ou d'une aire de stationnement est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès .

**ARTICLE 1 AU, 2 AU 13 et 2 AUL 13- Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations;**

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

Pour les lotissements\* et groupes d'habitations \*, une surface de l'ordre de 10 % de la superficie totale du terrain est imposée pour la réalisation d'espaces collectifs et l'aménagement des espaces libres.

**ARTICLE 1 AU 14, 2 AU 14 et 2 AUL 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé

## Chapitre 5 - Règlement applicable aux zones à urbaniser dites

### Zones 1 AUE et 2 AUE

#### Rappel :

Les zones 1 AU peuvent admettre la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le présent règlement et les orientations d'aménagement (voir pièce 4 du dossier de PLU),

La zone 1 AUE est réservée à l'accueil, à court ou moyen termes, d'activités économiques (artisanales, industrielles, ...) non insérables dans le tissu urbain existant.

La zone 2 AUE est réservée à l'accueil d'activités économiques (artisanales, industrielles, ...) non insérables dans le tissu urbain existant, mais à plus long terme. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

#### ARTICLE 1 AUE et 2 AUE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites :

##### ➤ dans les zones identifiées 1 AUE

Sont interdites les *constructions, installations* nouvelles et extensions de constructions existantes de toute nature, non liées et non nécessaires aux activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux, de services, aux services publics ou d'intérêt collectif et notamment :

- a) Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article 1 AUE 2.
- c) Les lotissements à usage d'habitation et les groupes d'habitations,
- e) L'ouverture de carrières ou de gravières.
- f) les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation d'installations et travaux divers\* sauf ceux nécessaires à la réalisation d'opérations autorisées.
- g) les terrains aménagés permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes ainsi que les terrains relevant de la simple déclaration en application de l'article R.443-6-4 du Code de l'urbanisme.
- h) L'implantation de bâtiments agricoles et d'élevages

Les lotissements, opérations groupées et constructions isolées non compatibles avec les orientations d'aménagement précisées à la pièce 4 du présent dossier de PLU.

➤ ***dans la zone identifiée 2 AUE***

- ✓ Toutes les constructions et utilisations nouvelles du sol à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone.

**ARTICLE 1 AUE et 2 AUE 2: Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :**

➤ ***dans les zones identifiées 1 AUE***

Les constructions à caractère d'habitation et leurs annexes ne seront autorisées que pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux de la zone. Dans ce cas la construction à usage d'habitation devra être incluse au volume de l'activité.

Sont autorisées les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages à condition d'être nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation ferroviaire.

➤ ***dans la zone identifiée 2 AUE***

Néant

**ARTICLE 1 AUE et 2 AUE 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :**

**1- Accès\***

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des déchets et ne pas présenter de risques pour la sécurité des usagers.

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

## **2 - Voirie\***

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent, quant à leur tracé, leur largeur et leur structure, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale et respecter les écoulements des eaux sur les voies adjacentes.

Les voies en impasse, existantes ou à créer, devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés (véhicules légers, poids lourd) et ceux des services publics ( lutte contre l'incendie, enlèvement des déchets ) de faire demi-tour aisément.

## **ARTICLE 1 AUE et 2 AUE 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

### **1°/ - Eau**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **2°/ - Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

Lorsque le réseau d'assainissement existe, toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

En l'absence du réseau, les constructions ou installations doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

#### **b) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

### **3°/ - Electricité, téléphone, télédistribution**

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électriques, téléphonique, de télédistribution, ..., devront être établis en souterrain.

**ARTICLE 1 AUE et 2 AUE 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ; pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager d'une zone.**

Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains devront permettre le strict respect de la réglementation en vigueur en matière d'assainissement.

**ARTICLE 1 AUE et 2 AUE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.**

Les constructions doivent être implantées à 5 m en retrait de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

**ARTICLE 1 AUE et 2 AUE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées à 5 m au moins des limites séparatives ou en limites séparatives à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu...)

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage.

**ARTICLE 1 AUE et 2 AUE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

Non réglementé

## **ARTICLE 1 AUE et 2 AUE 9 - Emprise au sol des constructions :**

Non réglementé

## **ARTICLE 1 AUE et 2 AUE 10 - Hauteur\* maximale des constructions**

### **Constructions à usage d'activités :**

- Non réglementé.

### **Constructions à usage d'habitation et annexes :**

- La hauteur des constructions à usage d'habitation mesurée du sol naturel à l'égout des toitures ne peut excéder 6 m, sauf équipements techniques particuliers
- Pour les bâtiments annexes tels que garages, ateliers, buanderies, ..., la hauteur maximale à l'égout des toitures ne doit pas excéder :
  - 3,50 m si l'annexe est en limite séparative,
  - 4 m dans les autres cas.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage.

## **ARTICLE 1 AUE et 2 AUE 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i de l'article R.123-11;**

L'aspect extérieur des constructions ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les bâtiments supports d'activités, artisanales, industrielles, entrepôts, bureaux, d'activités commerciales, etc..., pourront être réalisés en bardage.

Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer au bâti existant et au site.

Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

**ARTICLE 1 AUE et 2 AUE 12- Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement ;**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas d'un garage collectif ou d'une aire de stationnement est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès .

**ARTICLE 1 AUE et 2 AUE 13- Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations;**

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

Les dépôts autorisés doivent être entouré d'un écran de verdure.

**ARTICLE 1 AUE et 2 AUE 14- Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé

## **Chapitre 6 - Règlement applicable aux zones agricoles dites Zones**

### **A**

Les zones « A » dites agricoles sont des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole y sont seules autorisées.

**Rappel** : Certaines zones A (dans le marais) sont inventoriées en tant que sites classés (Articles L.341-1 à L.341-22 du code de l'environnement).

**En site classé, la conservation est la règle et la modification l'exception. Il est également rappelé qu'au titre de la loi du 2 mai 1930 : « Les monuments naturels ou les sites classés ne peuvent ni être détruits ni être modifiés dans leur état ou leur aspect, sauf autorisation spéciale »**

#### **ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites :**

a) Les constructions ou installations ou les extensions de constructions existantes non liées et non nécessaires à une exploitation agricole, à l'exception :

- ✓ des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.
- ✓ des pylônes publics ou privés de diffusion ou de transmission radio électriques nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.
- ✓ des éoliennes publiques ou privés nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

b) Les dépôts sauvages de ferraille, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables ;

#### **ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :**

a) Les établissements de stockage et de première transformation de produits agricoles sous réserve qu'ils n'entravent pas le développement des exploitations agricoles avoisinantes;

- b) La création d'activités agro-touristiques (fermes auberges, fermes pédagogiques, fermes équestres, gîtes ruraux, ...) par transformation, extension et aménagement de bâtiments existants, à condition d'être liées à une activité agricole principale existante.
- c) La pratique du camping à la ferme soumis à déclaration (20 campeurs ou 6 tentes ou caravanes au maximum) conformément à l'article R.443-6 du Code de l'urbanisme à condition qu'elle soit liée à une activité agricole permanente et principale.
- d) Les travaux et aménagements d'intérêt collectif nécessaires à la gestion des milieux naturels.
- e) Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une activité agricole ou rendus nécessaires pour l'entretien du réseau hydraulique.
- f) Les constructions ou installations ou les extensions de constructions existantes à condition d'être liées et nécessaires aux activités agricoles.
- g) Sont autorisées les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages à condition d'être nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation ferroviaire.

**ARTICLE A 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte (protection contre l'incendie, protection civile,...).

**ARTICLE A 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement :**

1°/ - Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Le raccordement se fait à la charge de l'exploitant agricole.

2°/ - Assainissement

a) Eaux usées

Lorsque le réseau d'assainissement existe, toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

En l'absence du réseau, les constructions ou installations doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

L'évacuation des eaux usées d'origine agricole dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

3°/ - Electricité, téléphone, télédistribution

Non réglementé.

**ARTICLE A 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ; pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager d'une zone.**

Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains devront permettre le strict respect de la réglementation en vigueur en matière d'assainissement.

**ARTICLE A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions et installations doivent être implantées à :

- 100 m de l'axe de l' A 83 (voie classée à grande circulation)
- 75 m de l'axe de la RN 148 (route classée à grande circulation),
- 25 m de l'axe des RD
- 5 m de l'axe des voies communales en site classé
- 15 m de l'axe des autres voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer.

Les retraits de 75 m et 100 m par rapport à l'axe de la RN 148 et celui de l'A83 ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
- aux services publics exigeant la proximité des infrastructures routières
- aux réseaux d'intérêt public
- à l'adaptation, la réfection, le changement de destination ou l'extension des constructions existantes.
- aux bâtiments d'exploitation agricole à l'exception de la construction de nouveaux sièges d'exploitation.

De manière générale, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

#### **ARTICLE A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

Les constructions doivent être implantées à 4 m au moins des limites séparatives ou en limites séparatives.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage.

#### **ARTICLE A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

#### **ARTICLE A 9 - Emprise au sol des constructions :**

Non réglementé.

## **ARTICLE A 10 - Hauteur\* maximale des constructions :**

### **Constructions à usage d'habitation et annexes aux habitations :**

- La hauteur des constructions à usage d'habitation mesurée du sol naturel à l'égout des toitures ne peut excéder 6 m, sauf équipements techniques particuliers.
- Pour les bâtiments annexes tels que garages, ateliers, buanderies, ..., la hauteur maximale à l'égout des toitures ne doit pas excéder :
  - 3,50 m si l'annexe est en limite séparative,
  - 4 m dans les autres cas.

### **Autres constructions :**

Non réglementé.

## **ARTICLE A 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au 1 de l'article R.123-11;**

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les annexes des habitations doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

Les bâtiments supports d'activités pourront être réalisés en bardage. Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site.

Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

**ARTICLE A 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement :**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas d'un garage collectif ou d'une aire de stationnement est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès .

**ARTICLE A 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations :**

Les espaces laissés libres de toute construction doivent être végétalisés.

Des plantations autour des nouveaux bâtiments agricoles peuvent également être imposées.

Les clôtures végétales devront être composées d'essences locales en mélange.

Les espaces boisés et linéaires de haies figurants au plan sont protégés et sont soumis aux dispositions de l'article L-123.1.7 du code de l'urbanisme. A ce titre les coupes et abattages seront soumis à une autorisation du Maire.

**ARTICLE A 14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

Non réglementé

## Chapitre 7 - Règlement applicable aux zones naturelles et forestières dites zones **N**

**Les zones NP** sont des zones de protection stricte (le marais, ...).

**Les zones NH** sont des zones bâties pour lesquelles est simplement envisagée une évolution de l'existant. L'indice « m » permet de distinguer celles situées dans le marais.

**Les zones NCm** recouvre les parties de villages du marais (indice « m ») qui pourront accueillir quelques constructions nouvelles à l'intérieur des enceintes urbaines existantes.

**Rappel** : Certaines zones NP, les zones NCm et les secteurs NHm sont inventoriés en totalité ou pour partie, en tant que sites classés ou inscrits (Articles L.341-1 à L.341-22 du code de l'environnement).

**En site classé**, la conservation est la règle et la modification l'exception  
**En site inscrit**, Une évolution harmonieuse de l'espace peut être envisagée

Il est également rappelé qu'au titre de la loi du 2 mai 1930 : « Les monuments naturels ou les sites classés ne peuvent ni être détruits ni être modifiés dans leur état ou leur aspect, sauf autorisation spéciale »

### **ARTICLE N 1- Occupations et utilisations du sol interdites.**

#### **➤ dans les zones identifiées NP, NH, NHm et NCm :**

- ✓ Les affouillements et exhaussements de sol soumis ou non à autorisation sauf :
  - ceux rendus nécessaires à la réalisation d'une opération d'intérêt général ou ceux liés à l'entretien du réseau hydrographique existant.
  - ceux liés aux occupations du sol mentionnés à l'article 2 sous réserve de ne pas porter atteinte au site.

#### **➤ dans les zones identifiées NP :**

- ✓ Toutes les constructions, installations nouvelles et extensions de constructions existantes à l'exception de celles mentionnées à l'article N 2.
- ✓ Les pylônes publics ou privés de diffusion ou de transmission radio électriques, les éoliennes publiques ou privées.

#### **➤ dans les zones identifiées NH et les secteurs NHm:**

Toutes les constructions, installations nouvelles et extensions de constructions existantes à l'exception :

- de celles liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- de celles mentionnées à l'article 2, zones NH et secteurs NHm

➤ ***dans les zones identifiées NCm***

Toutes les constructions, installations nouvelles et extensions de constructions existantes à l'exception :

- de celles liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- de celles mentionnées à l'article 2, zones NCm

- **ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :**

➤ ***dans les zones identifiées NP, NH, NHm et NCm :***

Sont autorisées les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages à condition d'être nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation ferroviaire.

➤ ***dans les zones identifiées NP :***

Seront autorisés les constructions, installations nouvelles et extensions de constructions existantes à la condition qu'elles soient :

- liées à des aménagements et équipements légers nécessaires à l'observation du milieu naturel,
- liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à l'environnement et qu'aucune autre solution d'implantation n'existe en dehors de la zone.

➤ ***dans les zones identifiées NH et les secteurs NHm :***

a) Le changement de destination des constructions existantes, à condition :

\* que la destination soit l'habitation, une activité de service, artisanale, commerciale, de loisirs ou touristique non nuisante.

\* que le bâti transformé soit représentatif de l'architecture traditionnelle locale.

\* que l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conforme au besoin et à la nature des sols soit possible sur le terrain.

\* qu'elle n'entraîne pas de charges trop élevées pour la collectivité,

\* qu'elle n'entrave pas le développement des activités agricoles et leur mise aux normes en respectant notamment les distances réglementaires applicables au régime du Règlement Sanitaire Départemental ou Installations Classées.

\* qu'elle conserve le caractère du bâti existant.

b) Les extensions limitées des constructions et activités existantes sous réserve qu'elles n'entravent pas le développement des activités agricoles et leur mise aux normes.

c) Les annexes (garages, abris de jardins, piscines, ...) à condition d'être situées sur l'unité foncière et à proximité de la construction principale à usage d'habitation ou d'activité.

➤ ***dans les zones identifiées NCm***

a) Le changement de destination des constructions existantes, à condition :

\* que la destination soit l'habitation, une activité de service, artisanale, commerciale de loisirs ou touristique non nuisante

\* que le bâti transformé soit représentatif de l'architecture traditionnelle locale.

\* que l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conforme au besoin et à la nature des sols soit possible sur le terrain.

\* qu'elle n'entraîne pas de charges trop élevées pour la collectivité,

\* qu'elle n'entrave pas les extensions des activités agricoles existantes ou leur mise aux normes en respectant notamment les distances réglementaires applicables au régime du Règlement Sanitaire Départemental ou Installations Classées.

- \* qu'elle conserve le caractère du bâti existant.
- b) Les extensions des constructions et activités existantes sous réserve qu'elles n'entravent pas le développement des activités agricoles et leur mise aux normes.
- c) Les annexes (garages, abris de jardins, piscines, ...) à condition d'être situées sur l'unité foncière et à proximité de la construction principale à usage d'habitation ou d'activité.
- d) Les constructions nouvelles à condition :
  - \* que la destination soit l'habitation, une activité de service, artisanale, commerciale, de loisirs ou touristique non nuisante.
  - \* qu'elles n'entravent pas l'extension des activités agricoles existantes ou leurs mises au normes.
  - \* que l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conforme au besoin et à la nature des sols soit possible sur le terrain.
  - \* qu'elles n'entraînent pas de charges trop élevées pour la collectivité,

**ARTICLE N 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte (protection contre l'incendie, protection civile,...).

**ARTICLE N 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L.2224-10 du**

## **Code Général des Collectivités Locales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel:**

### 1°/ - Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### 2°/ - Assainissement

#### a) Eaux usées

Lorsque le réseau d'assainissement existe, toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé.

En l'absence du réseau, les constructions ou installations doivent être assainies suivant un dispositif autonome adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

#### b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

### 3°/ - Electricité, téléphone, télédistribution

La création, l'extension, le remplacement et le branchement des réseaux électriques, téléphonique, de télédistribution, ..., devront être établis en souterrain.

## **ARTICLE N 5 - Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ; pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager d'une zone.**

Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, les caractéristiques des terrains devront permettre le strict respect de la réglementation en vigueur en matière d'assainissement.

## ARTICLE N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### 6.1 hors agglomération :

Les constructions doivent être implantées à :

- 75 m de l'axe de la RN 148 (route classée à grande circulation),
- 15 m de l'axe des RD
- 5 m en retrait de l'alignement des autres voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer.

Le retrait de 75 m par rapport à l'axe de la RN 148 ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
- aux services publics exigeant la proximité des infrastructures routières
- aux réseaux d'intérêt public
- à l'adaptation, la réfection, l'extension ou au changement de destination des constructions existantes.

### 6.2 En agglomération :

Les constructions doivent être implantées :

- à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer.
- ou en retrait d'au moins 5 m de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer..

Toutefois, des implantations autres que celles prévues aux alinéas précédents sont possibles :

↳ lorsqu'il s'agit de la reconstruction, au même emplacement, d'un bâtiment détruit en tout ou partie à la suite d'un sinistre, sauf si les exigences en matière de sécurité nécessitent un retrait autre.

↳ Lorsqu'une construction est implantée en retrait, les extensions de cette construction peuvent être réalisées dans l'alignement du bâtiment principal.

De manière générale, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et

sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers de la route (visibilité...).

**ARTICLE N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.**

Les constructions doivent être implantées à 3 m au moins des limites séparatives ou en limites séparatives.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage.

**ARTICLE N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

**ARTICLE N 9 - Emprise au sol des constructions :**

Non réglementé

**ARTICLE N 10 - Hauteur\* maximale des constructions.**

✓ Dans les zones NH, NCm et le secteur NHm :

La hauteur des constructions nouvelles mesurées du sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder 6 mètres, sauf équipements techniques.

Les extensions des constructions existantes ne doivent pas excéder la hauteur du bâti à étendre

Pour les bâtiments annexes tels que garages, ateliers, buanderies, ..., la hauteur maximale à l'égout des toitures ne doit pas excéder :

- 3,50 m si l'annexe est en limite séparative,
- 4 m dans les autres cas.

✓ Dans les zones NP : cet article n'est pas réglementé

✓ Dans les zones NP, NH, NHm et NCm : Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des

règles précédentes lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à l'environnement.

**ARTICLE N 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i de l'article R.123-11;**

***Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones et des secteurs***

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.

**ARTICLE N 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement ;**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas d'un garage collectif ou d'une aire de stationnement est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès .

**ARTICLE N 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;**

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes

Les espaces laissés libres de toute construction devront être végétalisés.

En cas de plantation les essences locales sont imposées

Les espaces boisés et linéaires de haies figurants au plan sont protégés et sont soumis aux dispositions de l'article L-123.1.7 du code de l'urbanisme.

#### **ARTICLE N 14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

Non réglementé

## LEXIQUE

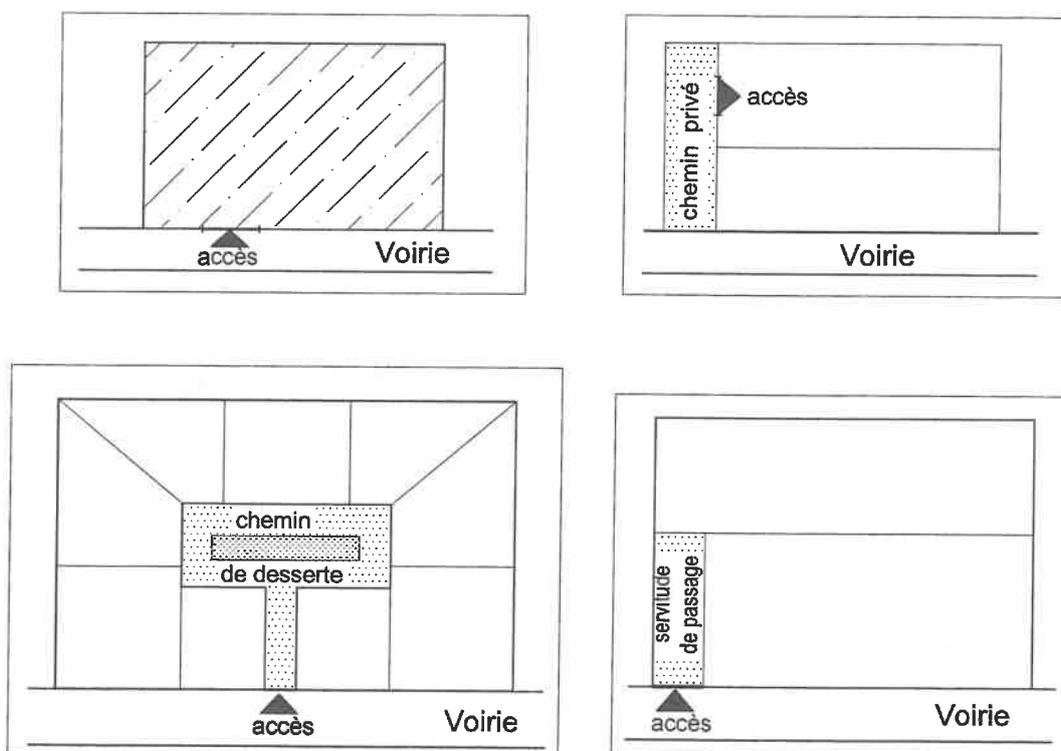
Ce lexique définit les notions repérées par un astérisique dans le corps du règlement. Celles-ci ont été classées par ordre alphabétique.

Nota : Il est susceptible d'évoluer pour s'adapter aux nouveaux textes de lois.

### ACCES :

La notion d'accès est directement liée à celle de la voie ouverte à la circulation générale, puisqu'on l'entend comme un accès à celle-ci. En effet, l'accès se situe à la limite de l'unité foncière\* et de la voie. Cette notion bénéficie essentiellement aux riverains de la voirie publique qui possèdent le droit d'y accéder, notamment par la possibilité d'ouverture de portes d'accès pour les véhicules. Cependant, ce droit peut se trouver modifié selon le caractère de la voie (voies ordinaires - voies à statut spécial - voies routières - voies "générales"), ou selon la configuration du terrain riverain ou non de la voie publique.

Le droit d'accès aux voies publiques ou privées appartient en principe à tout propriétaire riverain, conformément à l'article 682 du Code Civil. Toutefois, le Code de l'Urbanisme prévoit des exceptions à l'article L.111-2 alinéa 1<sup>er</sup> :



*"Les propriétés riveraines des voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale et , notamment, des autoroutes, voies de défense de la forêt contre l'incendie, pistes pour cyclistes et sentiers de touristes ne jouissent pas des droits reconnus aux riverains des voies publiques."*

## **ALIGNEMENT :**

L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier aux droits des propriétés riveraines.

Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel (C. voirie routière, art L.112-1, al.1).

Cette législation a un double objet : protéger la voie publique des empiétements des riverains et permettre à l'autorité publique d'en rectifier le tracé.

Mais seul le plan d'alignement permet de modifier soit en les élargissant, soit en les rétrécissant, les limites préexistantes des voies publiques.

L'alignement individuel est un acte purement déclaratif, qui informe le propriétaire riverain des limites précises de la voie publique par rapport à sa propriété. Cet alignement individuel est délivré au propriétaire conformément au plan d'alignement s'il en existe un. A défaut d'un tel plan, l'alignement individuel ne fait que constater les limites de fait de la voie publique au droit de la propriété riveraine concernée.

## **COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS ( C.O.S.)**

Le C.O.S. détermine le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre net constructible par mètre carré de terrain.

Par surface de terrain, il faut entendre la surface de la projection horizontale du terrain de l'opération, déduction faite des emprises réservées pour équipements publics ou des opérations de voirie. Toutefois, lorsqu'elles feront l'objet de cessions gratuites, ces dernières pourront être prises en compte dans la surface du terrain. Les passages privés détenus en indivision n'entrent pas dans la surface du terrain.

Lorsque l'application des règles de la section 2 du règlement des zones (articles 3 à 13) permet la réalisation d'une construction qui dépasse la norme résultant de l'application du C.O.S. ou impose le respect de servitudes ou obligations impliquant un dépassement de cette norme, le constructeur est tenu de verser une participation, sauf dans les cas prévus au Code de l'urbanisme (Articles L332-1 et suivants)

Le C.O.S. n'est pas applicable aux équipements publics d'infrastructure.

## DEMOLITIONS DE CONSTRUCTIONS :

La circulaire N°78-165 du 29 décembre 1978 précise que la notion de démolition recouvre :

- Les travaux entraînant la disparition totale ou partielle d'un bâtiment, c'est-à-dire qui portent atteinte au gros-œuvre.
- Les travaux qui, rendant l'utilisation des locaux dangereuses ou impossible, se soldent par l'inhabitabilité du local (enlèvement de portes, de fenêtres, d'escaliers, parquets, éléments d'équipement), ainsi que les actes volontaires de détérioration supprimant l'habitabilité du local.
- Les travaux qui ne doivent pas correspondre à de simples modifications de l'aspect extérieur.

## LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS :

Il ne faut pas confondre les notions de destination, d'affectation ou d'usage des constructions.

**La notion de destination** des constructions se rattache à la fonction même du droit de l'urbanisme qui est, entre autres, d'affecter l'espace et de réglementer l'occupation et l'utilisation des sols. Elle concerne la conception même des constructions, leurs caractéristiques physiques, c'est-à-dire leur volume enveloppe, leur aspect extérieur, leur superficie,... . Cette notion est intimement liée à l'affectation dominante des sols par zone, aux objectifs et aux motifs d'urbanisme définis dans le rapport de présentation. D'ailleurs, il doit exister une nécessaire cohérence entre le rapport de présentation du PLU, l'affectation dominante des sols par zone et le contenu des articles 1 et 2 du règlement de zone.

**Les notions d'affectation, voire d'utilisation,** concernent l'usage des constructions, indépendamment de leurs caractéristiques propres, de leur implantation, de leur volume ou de leur aspect extérieur. C'est moins la construction que l'usage ou les transformations d'usage qu'il peut en être fait et les activités qui peuvent s'exercer dans ces constructions, que des législations indépendantes de celles du PLU cherchent ainsi à contrôler et à réguler. Il en est ainsi des législations relatives au changement d'affectation prévu aux articles L.631-7 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation ou des législations relatives à l'agrément ou à la redevance prévues par le Code de l'Urbanisme et relatives, en particulier, au contrôle de l'implantation et de l'utilisation des locaux à usage de bureaux ou d'activités.

**La notion de destination** est attachée à la construction ou aux travaux sur une construction existante et non à l'occupation ou l'usage qui peut être fait de cette construction. Un PLU ne saurait prévoir une interdiction ou des conditions d'usage d'une construction. Il n'existe aucune base légale en la matière et il est logique qu'il en soit ainsi, car les règles édictées par le PLU sont des servitudes affectant l'immeuble ou la construction totalement indifférente de la personne qui l'occupe, ou de l'usage qu'il peut en faire.

### EMPRISE AU SOL :

Le coefficient d'emprise au sol\* est le rapport de la surface occupée par la projection des constructions au sol par la surface du terrain, y compris les annexes.

Les constructions de garages enterrés ne seront pas comptées dans l'emprise au sol, sous réserve que le niveau de la dalle supérieure ne dépasse pas plus de 50 cm le niveau naturel environnant.

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas applicable aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif.

### FONDS DE PARCELLES :

Le fonds de parcelle désigne parmi les limites séparatives celle qui est opposée à la façade du terrain sur laquelle s'effectue l'accès principal à la construction.

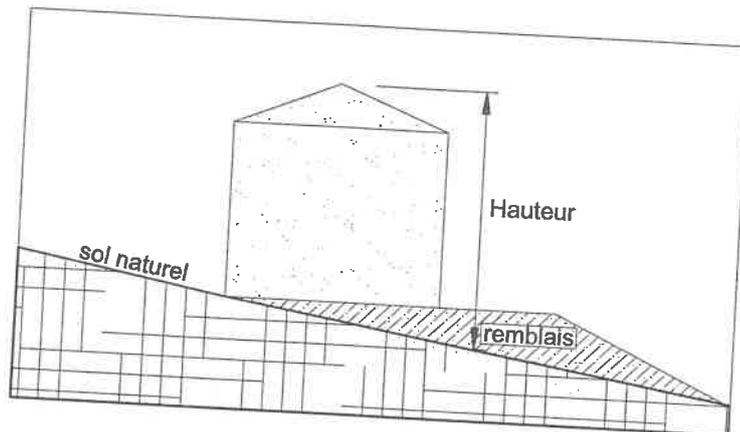
### HAUTEURS D'IMMEUBLE :

Le point haut de référence de la hauteur peut correspondre à différents éléments qui seront choisis en fonction du parti d'aménagement retenu par les auteurs du PLU :

- **Le faitage** qui constitue la ligne de jonction supérieure de deux pans de toitures inclinés suivant les pentes opposées; la prise en compte de ce point haut permet le calcul de la hauteur totale de la construction.
- **L'égout du toit** qui correspond à la limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluies pour s'égoutter dans une gouttière. Ce point de référence revient à définir une hauteur de façade, sauf dans le cas de débords de toiture importants. Il favorise l'aménagement des combles, dans la mesure où seule la façade est réglementée. Il est possible alors en fonction du parti d'aménagement retenu, de réglementer la hauteur de la toiture, afin de limiter ce type d'aménagement et de ne pas accepter l'implantation de deux ou trois niveaux sous la toiture.
- **Le sommet de l'acrotère** : l'acrotère est un élément d'une façade, qui est situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, et qui constitue des rebords ou des garde-corps pleins ou à claire-voie.

En cas de terrain en pente, les façades de bâtiments sont divisées en sections qui ne peuvent dépasser 30 mètres de longueur et la cote de hauteur de chaque section est prise en son milieu.

Le point bas de référence est, en principe, constitué par le sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet. (cf. schéma ci-dessous)



### **INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS :**

Ces opérations sont définies aux articles L.442-1 à L.442-2 et R.442-1 à R.442-14 du Code de l'Urbanisme. Leur réalisation est subordonnée à l'obtention d'une autorisation préalable, dès lors qu'elles entraînent une occupation et utilisation du sol supérieure à trois mois. Ces dispositions sont applicables dans les communes dotées d'un PLU approuvé et dans les communes figurant sur une liste dressée par le préfet. La circulaire N° 78-112 du 21 août 1978, relative à l'autorisation des clôtures et d'installations et travaux divers, précise les conditions de mise en œuvre de cette autorisation.

L'article R.442-2 énumère les catégories d'installations et travaux divers :

- les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports ouverts au public ;
- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les affouillements et les exhaussements de sols.

Le PLU peut réglementer ces quatre catégories distinctement. Il peut n'interdire ou n'autoriser que certaines d'entre elles, même à l'intérieur d'une même catégorie. Ainsi, les terrains de plein air pourront être admis, alors que les pistes de karting seront interdits.

### **LOTISSEMENTS ANCIENS :**

Dans les cinq ans à compter de l'achèvement d'un lotissement constaté dans les conditions de l'article R 315-36, le permis de construire ne peut être refusé ou

assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de nouvelles dispositions du PLU intervenues postérieurement à l'autorisation de lotir ( Article L 315-8 du Code de l'urbanisme)

### **OPERATIONS GROUPEES :**

Une opération groupée est une opération portant sur un ensemble de constructions réalisées en une ou plusieurs tranches et pour laquelle est déposé un ou plusieurs permis de construire comportant ou non une division de terrain.

Pour une opération groupée :

- les limites séparatives s'entendent comme les limites entre le terrain de l'opération groupée et les parcelles riveraines.
- l'emprise au sol est calculée globalement.
- le C.O.S. s'applique au terrain de l'opération.

**P.M.P.O.A :** Programme de Maîtrise des Pollutions d'Origine Agricole

### **SURFACE HORS ŒUVRE BRUTE (SHOB) :**

La surface du plancher hors œuvre brute ( S.H.O.B.) d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction, calculée à partir de l'extérieur des murs de façades, y compris les balcons, les loggias, les toitures-terrasses, les combles et les sous-sols aménageables ou non (article R.112-2 du Code de l'Urbanisme).

Ne sont pas comptées dans la surface hors œuvre brute :

- les terrasses inaccessibles, qui peuvent être assimilées à la toiture de la construction.
- les terrasses de plain-pied avec le rez-de-chaussée .
- les diverses saillies architecturales à caractère décoratif.

### **SURFACE HORS ŒUVRE NETTE (SHON) :**

La surface de plancher hors œuvre nette ( S.H.O.N.) d'une construction est égale à la surface du plancher hors œuvre brute de cette construction après déduction des surfaces de plancher hors œuvre :

- des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial : locaux ou parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre (calculée à partir de la face interne de la toiture ou du plafond) ou constituant des locaux techniques (chaufferies, machineries d'ascenseurs...) ou caves;

- des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée;
- des bâtiments, ou des parties de bâtiments, aménagées en vue du stationnement des véhicules ;
- des bâtiments, affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces de serres de production ;
- d'une surface égale à 5% des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation, telles qu'elles résultent, le cas échéant, de l'application des alinéas précédents.

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

### UNITE FONCIERE :

L'unité foncière est l'îlot de propriété constitué par l'ensemble des parcelles contiguës appartenant au même propriétaire ou à la même indivision, formant une unité foncière indépendante selon l'agencement donné à la propriété (décret N° 55-471 du 30 avril 1955 relatif à la rénovation et à la conservation du cadastre).

### VOIRIE PUBLIQUE ou PRIVEE :

"Le grand commentaire du Règlement National d'Urbanisme" édité par le Ministère de l'Environnement et du Cadre de Vie en 1980, a précisé la notion de voies publiques, en application de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme.

*"Les voies publiques ou privées, auxquelles il est ainsi fait référence au premier alinéa de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme, correspondent au réseau de desserte spécialisée dans l'accès aux immeubles et ensembles immobiliers. La desserte n'est effective que si la voie permet l'accès à la construction dans des conditions normales de trafic et de sécurité."*

La voirie publique se compose de :

- la voirie nationale , dont l'Etat est le gestionnaire (autoroutes et routes nationales)
- la voirie départementale, dont la gestion relève de la compétence du Conseil Général (routes départementales)
- La voirie communale, dont la gestion est assurée par le conseil municipal.

Ces différentes catégories de voies, nationales, départementales et communales, dépendent de réglementations spécifiques, telles que le Code Rural ou le Code de la Voirie Routière, que le PLU ne peut méconnaître. Certaines de ces normes s'imposent d'ailleurs à la réglementation du PLU notamment en ce qui concerne la distinction entre voies ordinaires et voies spécialisées. Ces dernières sont définies à l'article L.111-2 du Code de l'Urbanisme. Elles correspondent aux autoroutes, aux voies de défense de la forêt contre l'incendie, aux pistes cyclables, aux chemins de halage et aux sentiers touristiques.