



COMMUNE DE SAINT-ETIENNE- DE-MER-MORTE

PLAN LOCAL D'URBANISME RÉVISION N°1

4.1. Règlement écrit
Version d'arrêt

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du **10 juin 2025**

La Maire, Manuella PELLETIER-SORIN,

PIÈCE DU PLU

N°4.1



PRÉAMBULE	6
1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME	8
2. QU'EST CE QUE LE RÈGLEMENT ?	8
3. UN TERRITOIRE QUI SE DIVISE EN QUATRE ZONES	10
A. LES ZONES URBAINES DITES « U ».....	10
B. LES ZONES À URBANISER DITES « AU »	10
C. LES ZONES AGRICOLES DITES « A »	10
D. LES ZONES NATURELLES DITES « N »	10
4. ORGANISATION DU RÈGLEMENT.....	11
5. LE LEXIQUE DU PLU	12
A. EFFETS, RÉGLEMENTATION NATIONALE ET DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES	26
1. EFFETS DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	28
2. LE RÈGLEMENT NATIONAL D'URBANISME.....	28
3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES.....	30
A. ARCHÉOLOGIE.....	30
B. BÂTIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION	30
C. CHEMINEMENTS DOUX À PRÉSERVER AU TITRE DU L151-38 DU CODE DE L'URBANISME	30
D. CONSTRUCTIBILITÉ INTERDITE LE LONG DES GRANDS AXES ROUTIERS AU TITRE DU RÈGLEMENT DE VOIRIE DÉPARTEMENTAL.....	30
E. COURS D'EAU ET PLAN D'EAU	31
F. ÉDIFICATION DES CLÔTURES	31
G. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER AU TITRE DU L151-19 DU CODE DE L'URBANISME	31
H. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER AU TITRE DU L151-23 DU CODE DE L'URBANISME	32
I. EMPLACEMENTS RÉSERVÉS.....	32

J. ESPACES BOISÉS CLASSÉS.....	32
K. RECONSTRUCTION APRÈS SINISTRE.....	33
L. RISQUES ET NUISANCES.....	33
M. LES RÈGLES DE LOTISSEMENT.....	35

CHAPITRE A. LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES..... 36

1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS.....	38
A. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS	38
B. LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS	38
C. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....	38

1. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES 39

A. IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS.....	39
B. QUALITÉ URBAINES, ARCHITECTURALES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES	41
C. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	42
D. STATIONNEMENT.....	43

2. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX..... 45

A. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.....	45
B. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.....	46

CHAPITRE B. LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 48

1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS.....	51
A. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS	51
B. LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS	54
C. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....	54

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES 55

A. IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS.....	55
B. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	59
C. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	60
D. STATIONNEMENT.....	60

3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....	60
A. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.....	60
B. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.....	60

CHAPITRE C. LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER (AU)..... 62

1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLES ET NATURE D'ACTIVITÉS.....	65
A. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS	65
B. LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS	67
C. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....	67
2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES 67	
A. IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS.....	67
B. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	70
C. STATIONNEMENT.....	70
3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....	70
A. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.....	70
B. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.....	70

CHAPITRE D. LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 72

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES 79	
B. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	80
3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....	81
A. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.....	81

CHAPITRE E. LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

5

NATURELLES 82

1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLES ET NATURE D'ACTIVITÉS..... 85

A. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS85

B. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....88

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES 88

A. IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS.....88

B. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....89

C. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS90

D. STATIONNEMENT.....90

CHAPITRE F. ANNEXES 92

1. LOTISSEMENT LE RIVOLET 94

2. LOTISSEMENT LES HAUTS DE LA COMBE 104



PRÉAMBULE



1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Saint-Étienne-de-Mer-Morte.

Le règlement comprend tout ou partie des règles énoncées conformément aux articles L151-8 à L151-42 du Code de l'Urbanisme.

2. QU'EST CE QUE LE RÈGLEMENT ?

Le présent règlement s'applique en vertu des dispositions prévues par les articles L152-1 à L152-2 du Code de l'Urbanisme, des dérogations prévues aux articles L152-3 à L152-6 et R152-4 à R152-9, et de l'opposabilité des Servitudes d'Utilité Publique prévue à l'article L152-7 du même Code.

L'article L151-8 du Code de l'Urbanisme indique que « le règlement fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L101-1 à L101-3 ». Il « délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ». -Article L151-9 du Code de l'Urbanisme-

Le règlement peut :

- Pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et dans le respect de la vocation générale des zones, interdire :
 - 1° Certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités qu'il définit,
 - 2° Les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations. -Article R151-30 -
- Prévoir des règles maximales d'emprise au sol et de hauteur pour traduire un objectif de densité minimal de construction qu'il justifie de façon circonstanciée. Il délimite, dans le ou les documents graphiques, les secteurs dans lesquels il les impose. -Article R151-39 -
- Les règles prévues par l'article R151-39 du Code de l'Urbanisme peuvent être exprimées par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété ainsi qu'en fonction des objectifs de continuité visuelle, urbaine et paysagère attendus.
- Prévoir des règles alternatives, dans les conditions prévues à l'article R151-13, afin d'adapter des règles volumétriques définies en application de l'article R151-39 pour satisfaire à une insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus. -Article R151-41 -
- Prévoir des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures. -Article R151-41 -
- Identifier et localiser le patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier, mentionné à l'article L151-19 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir et définir, s'il y a lieu, les prescriptions de nature à atteindre ces objectifs. -Article R151-41 -
- Fixer des obligations en matière de performances énergétiques et environnementales. -Article R151-42-

- Identifier les secteurs où, en application de l'article L151-21, des performances énergétiques et environnementales renforcées doivent être respectées. -Article R151-42 -
- Identifier les secteurs où, en application du 3° de l'article L151-28, les constructions répondant aux critères de performances énergétiques et environnementales bénéficient d'une majoration de volume constructible qu'il détermine en référence à l'emprise au sol et la hauteur. -Article R151-42 -
- Prévoir des règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion. -Article R151-42 -
- Imposer que les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables d'un projet représentent une proportion minimale de l'unité foncière. Il précise les types d'espaces, construits ou non, qui peuvent entrer dans le décompte de cette surface minimale. -Article R151-43 -
- Imposer des obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir. -Article R151-43 -
- Fixer, en application du 3° de l'article L151-41 les emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires. -Article R151-43 -
- Délimiter les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et définir des règles nécessaires à leur maintien ou à leur remise en état. -Article R151-43 -
- Identifier, localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L151-23 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir, et définir, s'il y a lieu, les prescriptions nécessaires pour leur préservation. -Article R151-43 -
- Délimiter dans les documents graphiques les terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine en application du second alinéa de l'article L151-23. -Article R151-43 -
- Imposer les installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement. -Article R151-43 -
- Imposer pour les clôtures des caractéristiques permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux. -Article R151-43 -
- Fixer les conditions de desserte des terrains mentionnés à l'article L151-39 par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public. -Article R151-47 -
- Fixer les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets. -Article R151-47 -
- Fixer les conditions de desserte des terrains mentionnés à l'article L151-39 par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones délimitées en application du 2° de l'article L2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif. -Article R151-49 -
- Fixer les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, et prévoir le cas échéant des installations de collecte, de stockage voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement dans les zones délimitées en application du 3° et 4° de l'article L2224-10 du code général des collectivités territoriales. -Article R151-49 -
- Fixer les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques. -Article R151-49 -

3. UN TERRITOIRE QUI SE DIVISE EN QUATRE ZONES

Le règlement divise la commune en quatre grands types de zones et fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune d'elles :

A. LES ZONES URBAINES DITES « U »

Les zones urbaines sont dites « zones U ». Sont classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (sous réserve de l'article L. 111-11 du Code de l'Urbanisme).

B. LES ZONES À URBANISER DITES « AU »

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

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

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

C. LES ZONES AGRICOLES DITES « A »

Les zones agricoles sont dites « zones A ». Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

D. LES ZONES NATURELLES DITES « N »

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

1. Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
2. Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
3. Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
4. Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
5. Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

4. ORGANISATION DU RÈGLEMENT

Chaque zone du PLU doit :

- Respecter les dispositions générales s'appliquant à l'ensemble du territoire intercommunal ;
- Respecter le règlement qui lui est propre et qui est construit sur le modèle suivant :

ARTICLE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Il fixe les destinations, usages et occupations du sol interdites et autorisées sous conditions, ainsi que les objectifs en termes de mixité fonctionnelle et sociale.

ARTICLE 2 : IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE

Cette partie fixe les règles concernant l'implantation des nouvelles constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives, l'emprise au sol et la hauteur des bâtiments.

ARTICLE 3 : QUALITÉ ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE

L'article 3 fixe les règles relatives à l'insertion des constructions dans l'environnement bâti en termes d'architecture et de traitement des abords.

ARTICLE 4 : QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

On fixe ici les règles relatives à la végétalisation et à l'imperméabilisation des sols.

ARTICLE 5 : STATIONNEMENT

Il définit les obligations en matière de stationnement : la création de stationnements privés adaptés à la destination des futures constructions, des véhicules motorisés.

Pour connaître les contraintes affectant l'occupation et l'utilisation du sol, il est nécessaire de consulter le règlement (dispositions générales et dispositions applicables à la zone) ainsi que les autres documents composant le PLU qui comportent toutes les explications et justifications utiles :

- Les « Documents graphiques » (plans de zonage) (pièces n°4.2 du PLU) ;
- Les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (pièce n°3 du PLU) ;
- Le « Rapport de Présentation » (pièce n°1.2 du PLU) ;
- Le « Projet d'Aménagement et de Développement Durables » (pièce n°2 du PLU).

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1er du code de l'urbanisme.

Le présent lexique est issu du lexique national de l'urbanisme, étoffé de définitions supplémentaires, et précisant les définitions nationales sans en changer le sens, notamment pour les adapter au contexte local.

Ce lexique présente les définitions puis en précise les modalités d'utilisation, en italique, dans un encadré de couleur. En cas d'évolution du lexique national de l'urbanisme, le lexique du présent règlement prévaut.

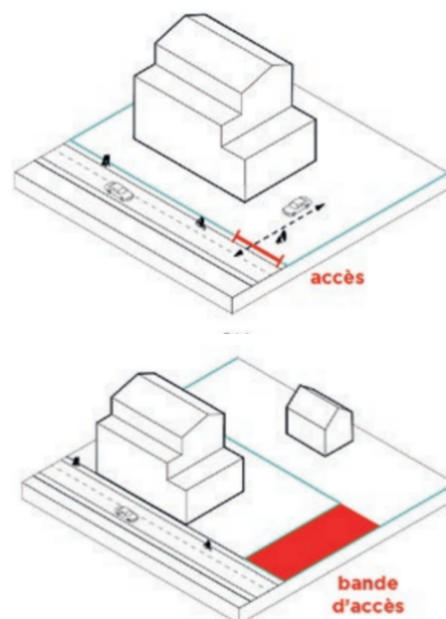
Certaines illustrations sont issues du PLUm de Nantes Métropole.

A. ACCÈS

L'accès est un des éléments de la desserte d'une unité foncière formant jonction avec une voie ouverte à la circulation publique, que cette voie soit publique ou privée. L'accès doit permettre notamment aux véhicules et aux piétons de pénétrer sur le terrain et d'en sortir en toute sécurité ; de fait, l'accès doit se faire le plus perpendiculairement possible à la voie.

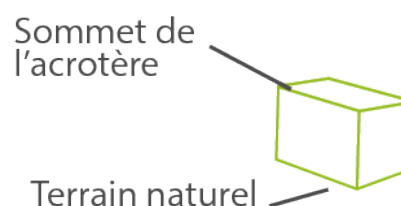
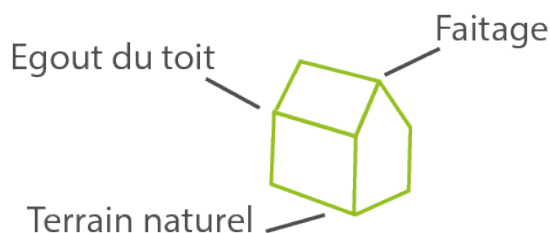
La largeur de l'accès se mesure hors-tout à la jonction avec la voie ouverte à la circulation publique ; lorsque l'accès est prolongé par une portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage) permettant l'accès en profondeur, la largeur de l'accès doit être observée sur la totalité de la bande d'accès.

Pour être constructible, toute unité foncière ou parcelle doit disposer d'un accès à au moins une voie.



B. ACROTÈRE

Couronnement placé à la périphérie d'une toiture terrasse.



C. ACTIVITÉ ACCESSOIRE

Est considérée comme accessoire une activité exercée sur le même lieu d'exploitation que l'activité principale, de manière complémentaire et en lien direct avec l'activité principale sans qu'elle soit indispensable à celle-ci. Par exemple, les activités d'accueil touristique (hébergement, restauration, commerce de produits de la ferme) localisées sur le lieu de l'exploitation agricole sont accessoires d'une exploitation agricole ; les espaces d'exposition, un local de vente, un restaurant d'entreprise sont accessoires d'une activité de production ou de fabrication d'une entreprise.

D. ACTIVITÉ AGRICOLE

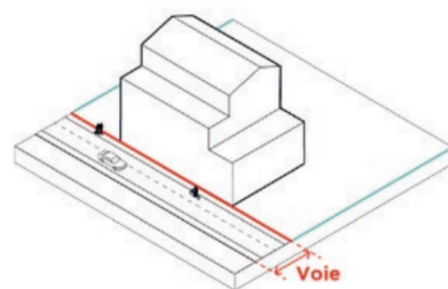
Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle sont réputées agricoles. (Article L311.1 du Code rural et de la pêche maritime).

E. AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT DU SOL

Modification du niveau du sol par déblai ou remblai

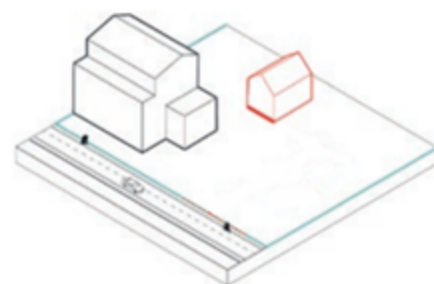
F. ALIGNEMENT

L'alignement ou la ligne s'y substituant (emplacement réservé, ligne d'implantation obligatoire) est la limite du domaine public routier ou de la voie privée et des propriétés riveraines.



G. ANNEXE

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



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

Afin de concilier la possibilité de construire des annexes, avec les objectifs d'une utilisation économe des espaces naturels, et de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières d'une part, et de maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones A et N d'autre part, un principe « d'éloignement restreint » entre la construction principale et l'annexe est inscrit dans cette définition. La distance d'implantation des annexes est donc fixée aux dispositions communes à toutes les zones, au regard de la configuration locale.

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

Les piscines sont considérées comme des annexes. Seules les piscines nécessitant le dépôt d'un permis de construire (bassin compris entre 10 et 100 m² et doté d'un abri de plus de 1,80 m de haut, ou bien bassin de plus de 100 m²) sont intégrées dans le calcul limitant l'emprise au sol totale des constructions. Le règlement du PLU limite l'emprise maximale des piscine (consulter le règlement de chaque zone).

H. ATTIQUE

Est considéré comme attique le ou les derniers niveaux placés au sommet d'une construction et situés en retrait d'au moins 2 mètres des façades sur rue et arrière. L'attique ne constitue pas un élément de façade.

I. BÂTIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close.

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

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

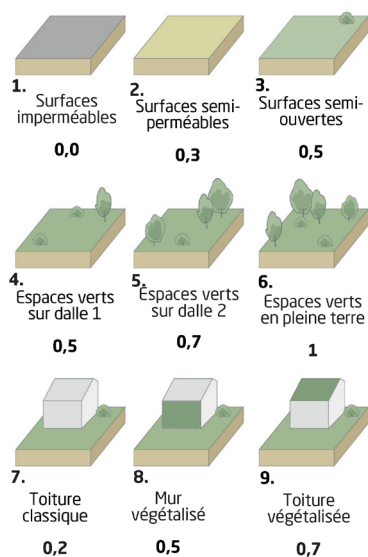
- Soit de l'absence totale ou partielle de façades closes ;
- Soit de l'absence de toiture ;
- Soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

J. CARPORT

Abri pour les véhicules composé au minimum de quatre poteaux et d'une toiture, et restant ouvert sur au moins l'un de ses côtés.

K. COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS)

Pourcentage définissant la proportion des surfaces éco-aménagées exigée par rapport à la surface totale de l'unité foncière du projet de construction, défini selon la nature des surfaces éco-aménagées, en fonction de leur degré de perméabilité, de leur contribution à la biodiversité et à la présence de la nature en ville, de leur contribution à la régulation du microclimat. Le principe de calcul de ce coefficient est présenté ci-dessous.



1. Revêtement imperméable, sans végétation (béton, bitume, dallage avec mortier..)

2. Revêtement perméable, sans végétation (dallage avec gravier/sable, mosaïque...)

3. Revêtement perméable avec infiltration d'eau de pluie et végétation (dalle de bois, treillis de pelouse...)

4. Espaces verts sur dalles ou garages souterrains avec une épaisseur de terre végétale inférieure à 80 cm.

5. Espaces verts sur dalles en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 80 cm.

6. Continuité avec la terre naturelle, développement de la flore et de la faune.

7. Infiltration d'eau de pluie pour la nappe phréatique, infiltration dans des surfaces plantées.

8. Végétalisation des murs jusqu'à 10 m.

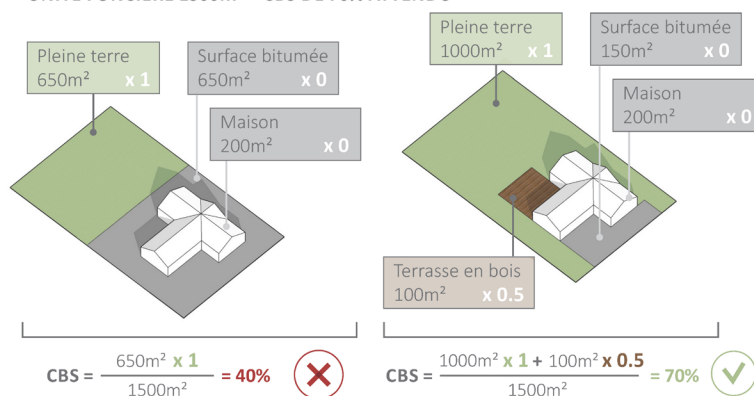
9. Végétalisation des toitures (extensive ou intensive)

(source : ADEME)

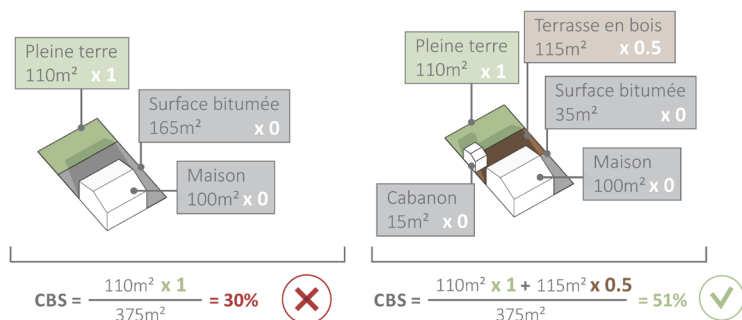
Exemples :

UNITÉ FONCIÈRE 1500M² > CBS DE 70% ATTENDU

TYPE DE SURFACE	Détails	Coefficient
Surface imperméable	revêtement imperméable pour l'air et l'eau sans végétation (ex : béton, bitume, dallage avec mortier...)	x 0
Surface semi-ouverte	revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétalisation (dallage bois...)	x 0.5
Toiture végétalisée	toiture végétalisée	x 0.5
Espace vert sur dalle	espace vert sans continuité avec une pleine terre (et dans une épaisseur de terre végétale <80cm)	x 0.7
Espace vert en pleine terre	continuité avec la terre végétale	x 1



UNITÉ FONCIÈRE 375M² > CBS DE 50% ATTENDU



L. COMMUN DE VILLAGE

Le « commun de village » est un bien appartenant à une communauté de personnes habitant un même hameau. Ce bien est inaliénable et ne peut être vendu ou cédé (complètement ou pour partie) sans l'accord de l'ensemble des habitants. La commune n'a aucun droit ou responsabilité sur ce bien.

M. CONSTRUCTION

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

Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment. Le caractère pérenne de la construction est notamment issu de la jurisprudence civile (JCP 1947. II. 3444, concl. Dupin ; V. P. le TOURNEAU, Droit de la responsabilité et des contrats, 2008/2009, Dalloz Action, no 8028) et pénale (Crim. 14 oct. 1980: Bull. crim. no 257; RDI 1981. 141, note Roujou de Boubee). La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme. La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

N. CONSTRUCTION EXISTANTE

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

O. CONSTRUCTION OU ÉQUIPEMENT D'INTÉRÊT COLLECTIF

Il s'agit des équipements publics ou privés destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines hospitalier, sanitaire, social, enseignement et services annexes, culturel, sportif, culturel, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs divers et les ouvrages techniques tels que les ouvrages de réseau de transport d'électricité ou d'eau.

P. COURS D'EAU

Constitue un cours d'eau un écoulement d'eaux courantes dans un lit naturel à l'origine, alimenté par une source et présentant un débit suffisant la majeure partie de l'année. L'écoulement peut ne pas être permanent compte tenu des conditions hydrologiques et géologiques locales. Les fossés ne constituent pas des cours d'eau.

Q. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

L'Arrêté du 10 novembre 2016 définit les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement du Plan Local d'Urbanisme.

Destinations et sous-destinations	Définition
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
Exploitation agricole	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
Exploitation forestière	Cette sous-destination recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
HABITATION	
Logement	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

Destinations et sous-destinations	Définition
Hébergement	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	Cette sous-destination recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
Restauration	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
Commerce de gros	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
Activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
Cinéma	Cette sous-destination recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques accueillant une clientèle commerciale.
Hôtels	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
Autres hébergements touristiques (Camping et hôtellerie de plein-air)	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊTS COLLECTIFS ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

Destinations et sous-destinations	Définition
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Cette sous-destination recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Cette sous-destination recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
Salle d'art et de spectacles	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
Équipements sportifs	Cette sous-destination recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public
Lieux de culte	Cette sous-destination recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
Autres équipements recevant du public	Cette sous-destination recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
Entrepôt	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
Bureau	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

Destinations et sous-destinations	Définition
Centre de congrès et d'exposition	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
Cuisine dédiée à la vente en ligne	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

R. DÉMOLITION

Travaux consistant à détruire ou déconstruire volontairement une construction dans sa totalité ou en partie.

S. ÉGOUT DE TOIT

L'égout de toit est la partie basse des versants de toiture, en surplomb de la gouttière, permettant l'évacuation des eaux de pluie.



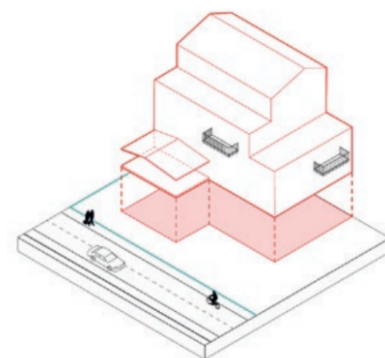
T. EMPRISES PUBLIQUES

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

U. EMPRISE AU SOL

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

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



V. ESPACE LIBRE

Surface de terrain non occupée par des constructions.

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

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal).

X. FAÇADE

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

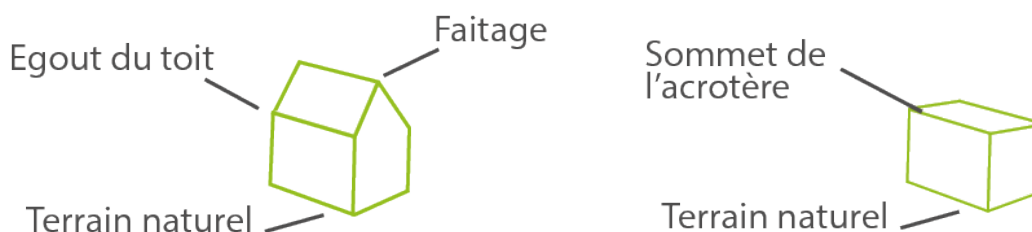
Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles, et esthétique d'une façade, le règlement du PLU(i) permettant d'encadrer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillie (balcons, oriels, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures ...).

Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

L'application de cette définition ne remet pas en cause les dispositions des articles L111-16 et L111-17 du code de l'urbanisme qui permettent aux PLU de s'opposer à l'utilisation de l'isolation extérieure (réalisée par des matériaux renouvelables ou par des matériaux ou procédés de construction) dans les sites patrimoniaux remarquables, en sites inscrits ou classés, à l'intérieur du cœur d'un parc national, sur les monuments historiques et dans leurs abords, et dans les périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L. 111-16 s'appliquent.

Y. HAUTEUR

La hauteur d'une construction correspond à la différence d'altitude entre le terrain naturel avant exécution des fouilles et remblais et l'égout du toit ou le sommet de l'acrotère (non compris les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées, lucarnes, machineries, panneaux photovoltaïques, balustrade, garde-corps, éoliennes, partie ajourée des acrotères, pergolas, autres éléments annexes à la construction...).



La présente définition vise à simplifier l'application des règles relatives à la hauteur des constructions en précisant et uniformisant les points de référence servant à la mesurer. Elle permet également de sécuriser la mise en œuvre des dérogations aux règles de hauteur des PLU(i) qui sont autorisées, sous certaines

conditions, par l'article L152-6 du code de l'urbanisme pour construire davantage de logements en zone tendue.

Il doit être précisé que la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction. Toutefois, il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.

Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

Z. HABITATION LÉGÈRE DE LOISIR (HLL)

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

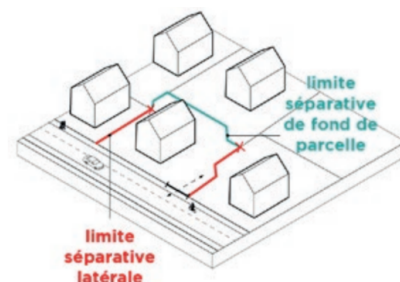
AA. HÉBERGEMENT

Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination du « Logement » recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomes.

AB. LIMITES SÉPARATIVES

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

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



AC. LOGEMENT

Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « Hébergement ».

AD. LOGEMENT LOCATIF SOCIAL

Les logements locatifs sociaux pris en compte sont ceux financés en PLUS (Prêt locatif à usage social), PLAI (Prêt locatif aidé d'intégration) et PLS (Prêt locatif social) ou par les financements qui leurs sont substitués.

AE. MATÉRIAUX DE FORTUNE

Matériaux utilisés pour l'édification de clôtures dont les caractéristiques ou la mise en place ne permet pas leur maintien dans le temps (bâches plastiques ou textiles, bois de palettes...).

AF. PARCELLE EN DRAPEAU

Ce sont les terrains qui ont une limite sur voie ouverte à la circulation automobile ne permettant pas l'implantation d'une construction nouvelle en première bande de constructibilité ou dont l'accès sur voie, de faible largeur, dessert une emprise plus large, ou qui ne sont accessibles que du fait d'une servitude de passage vers le second rang.



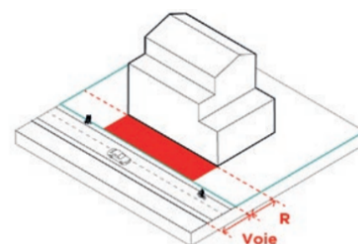
AG. PLEINE TERRE (ESPACE DE)

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si les conditions suivantes sont cumulativement réunies :

- Son revêtement est perméable ;
- Son sous-sol est libre de toute construction, installation ou équipement sur une profondeur de 10 mètres à compter de sa surface, à l'exclusion du passage de réseaux ;
- Il doit pouvoir recevoir des plantations.

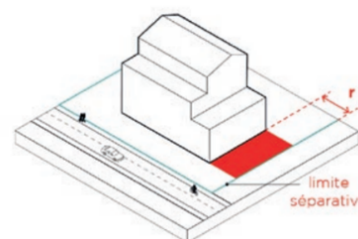
AH. REcul

Le recul est la distance séparant la construction de l'emprise publique existante ou à créer, ou de la voie. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique ou de voie, en tout point de la façade de la construction.



AI. RETRAIT

Le retrait est la distance séparant la construction d'une limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative en tout point de la construction. Dans les retraits réglementés (distance minimale obligatoire), les saillies peuvent être autorisées dans les conditions précisées au règlement.



AJ. SURFACE DE PLANCHER

Art. R. 111-22 du Code de l'urbanisme : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

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

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

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

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

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

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

AK. SURFACE ÉCO-AMÉNAGÉE

Surface favorable à la biodiversité et à la nature en ville, au respect du cycle de l'eau et à la régulation du microclimat.

AL. TERRAIN D'ASSIETTE DU PROJET

Le terrain d'assiette du projet est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales délimité par les emprises publiques et voies et les autres unités foncières contiguës.

AM. UNITÉ FONCIÈRE

Une unité foncière est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire.

AN. VOIES

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

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

La yourte, tente mongole de forme cylindrique, peut être considérée comme une HLL (habitation légère de loisirs), comme une résidence démontable constituant l'habitat permanent de leur utilisateur, ou comme une construction à part entière. Son implantation est régie par le Code d'urbanisme et par le présent règlement.

Installer une yourte sans formalités :

L'article R. 421-5 du Code de l'urbanisme dispose que sont dispensées de toute formalité « en raison de la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel elles sont destinées, les constructions implantées pour une durée n'excédant pas trois mois ». Cette durée peut exceptionnellement être portée à un an ou à la durée d'un chantier.

De même, les yourtes « tentes » peuvent être installées sans formalités. Il s'agit des habitations légères de loisirs (constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, selon l'article R. 111-37 du Code de l'urbanisme) dont la surface de plancher est inférieure à 35 m². Dans ce cas, si la yourte ne contient pas d'installations sanitaires ni de cuisine, n'est pas raccordée aux réseaux collectifs, et si le plancher de la yourte ne dépasse pas 60 cm hors-sol et ne comporte pas de fondation, la yourte peut être installée sans autorisation particulière :

- Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;*
- Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du Code du tourisme ;*
- Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées ;*
- Dans les terrains de camping régulièrement créés.*

Installer une yourte avec déclaration préalable ou permis de construire :

Lorsque l'installation de la yourte n'est plus considérée comme temporaire, une déclaration ou une autorisation administrative deviennent nécessaires. Jusqu'à 20 m² de surface habitable, une déclaration préalable suffit. Au-delà, un permis de construire est nécessaire.

La loi Alur n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové a introduit la notion de résidence démontable constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Il s'agit, selon l'article R. 111-51 du Code de l'urbanisme :

- D'installations sans fondation ;*
- Disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics ;*
- Destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an ;*
- Dont les équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables.*

L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis, pour l'installation d'au moins deux résidences démontables créant une surface totale supérieure à 40 m² est soumise à l'obtention d'un permis d'aménager (article R. 421-19 du Code de l'urbanisme). Ces terrains sont en principe situés en zone constructible mais peuvent être autorisés à titre exceptionnel dans des zones naturelles, agricoles ou forestières par le plan local d'urbanisme.

En dessous de ce seuil, une déclaration préalable suffit (article R. 421-23 du Code de l'urbanisme).

AP. ZONE HUMIDE

Les zones humides sont des terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe y est dominée par des plantes hygrophiles, pendant au moins une partie de l'année (Article L211.1 du Code de l'environnement).

CHAPITRE A

**EFFETS, RÉGLEMENTATION
NATIONALE ET DISPOSITIONS
PARTICULIÈRES APPLICABLES
À TOUTES LES ZONES**



1. EFFETS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique en vertu des dispositions prévues par les articles L152-1 à L152-2 du Code de l'Urbanisme, des dérogations prévues aux articles L152-3 à L152-6 et R152-4 à R152-9, et de l'opposabilité des Servitudes d'Utilité Publique prévue à l'article L152-7 du même Code.

2. LE RÈGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

Conformément à l'article R111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions des articles R111-3, R111-5 à R111-19 et R111-28 à R111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu. Restent donc applicables les articles suivants :

Article R111-2 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R111-20 : Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 111-5 sont réputés favorables s'ils ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département.

Article R111-21 : La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée. La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R332-16 du Code de l'Urbanisme est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

Article R111-22 : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1. Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
2. Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
3. Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
4. Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
5. Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
6. Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
7. Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
8. D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas

échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Article R111-23 : Pour l'application de l'article L111-16 du Code de l'Urbanisme, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

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

Article R111-24 : La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L111-17 du Code de l'Urbanisme, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicités prévues aux articles L153-47 et R153-20.

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L111-17 du Code de l'Urbanisme est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme.

Article R111-25 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

Article R111-26 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L110-1 et L110-2 du Code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R111-27 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Articles R111-31 à R.111-50 : Dispositions relatives aux camping, aménagement des parcs résidentiels de loisirs, implantation des habitations légères de loisirs et installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes.

Article R111-51 : Dispositions relatives aux résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

3. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Le présent chapitre définit les dispositions particulières s'appliquant à tout ou partie des zones définies ci-dessus. Ces dispositions viennent soit compléter le règlement soit se substituer au règlement notamment lorsqu'il est fait application de Servitudes d'Utilité Publique.

A. ARCHÉOLOGIE

L'archéologie préventive est régie par les dispositions du Livre V du code du patrimoine, partie législative et partie réglementaire, et notamment par son titre II qui codifie la loi du 17 janvier 2001 modifiée par les lois du 1er août 2003, du 17 février 2009 et du 7 juillet 2016, ainsi que par le décret d'application du 9 mai 2017 relatif aux procédures administratives en matière d'archéologie préventive et aux régimes de propriété des biens archéologiques.

B. BÂTIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

En application de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme, dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, les documents graphiques du règlement font apparaître, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Il est rappelé que le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

C. CHEMINEMENTS DOUX À PRÉSERVER AU TITRE DU L151-38 DU CODE DE L'URBANISME

En application de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme, le règlement identifie le tracé des voies de circulation communales, sentiers piétonniers et itinéraires cyclables à conserver pour la pratique des déplacements doux.

Les constructions, installations ou travaux ayant pour effet de supprimer, modifier ou de porter atteinte à la continuité des parcours, à l'accessibilité ou à la circulation des piétons et vélos sont interdites. Les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable.

D. CONSTRUCTIBILITÉ INTERDITE LE LONG DES GRANDS AXES ROUTIERS AU TITRE DU RÈGLEMENT DE VOIRIE DÉPARTEMENTAL

Dispositions d'urbanisme applicables aux RD		Route départementale concernée par les dispositions ci-contre
Création d'accès	Marges de reculs	
Toute création d'accès est interdite hors agglomération	35 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie hors agglomération	RD 13
Les créations d'accès sont autorisées sous réserve du respect des conditions de sécurité et de visibilité	25 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie hors agglomération	RD 63 RD 65 RD 72 RD 263

Une distance de non constructibilité de 10m devra être respectée autour des principaux cours d'eau (Le Falleron, Le Tenu, le ruisseau de la Berganderie et leurs affluents inscrits au Référentiel Unique des Cours d'Eau (RUCE)) du territoire communal et une distance de non constructibilité de 5 m sur les autres cours d'eau afin d'assurer l'entretien et la protection des berges.

Les cours d'eau sont des milieux naturels qui rendent de très nombreux services environnementaux et économiques. Les interventions impactant ces cours d'eau sont soumises à procédure, au titre de la réglementation sur l'eau, afin de préserver leur bon état. A ce titre, une cartographie des cours d'eau a été générée par la Direction Départementale des Territoire et de la Mer permet de clarifier les attendus de l'administration vis-à-vis des usagers pour l'application du code de l'environnement. Cette cartographie est accessible via le lien suivant : <https://www.loire-atlantique.gouv.fr/Actualites/Publication-de-la-mise-a-jour-du-referentiel-unique-cours-d-eau-RUCE>

F. ÉDIFICATION DES CLÔTURES

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable pour l'ensemble du territoire, conformément à la délibération du Conseil Municipal du 23/10/2007.

G. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER AU TITRE DU L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Certains bâtiments recensés au sein du plan de zonage présentant un intérêt architectural ou patrimonial, bénéficie par le biais du PLU, d'une mesure de protection particulière.

La démolition d'un élément bâti repéré à ce titre est soumise à permis et tous travaux ayant pour objet ou pour effet de modifier son aspect extérieur est soumis à déclaration préalable. De plus, les prescriptions suivantes leur sont applicables:

- La démolition totale ou partielle d'un bâtiment repéré est interdite. Une exception pourra néanmoins être autorisée pour des bâtiments ou parties de bâtiments présentant un intérêt architectural et patrimonial moindre ou pour des édifices dont la rénovation pose des problèmes constructifs disproportionnés avec leur intérêt architectural et patrimonial.
- En cas d'interventions sur le bâti repéré, les travaux devront tendre à une sauvegarde et mise en valeur des éléments d'intérêt architectural existants (détails architecturaux, mise en œuvre traditionnelle, couverture caractéristique, etc.).
- Pourront être refusées les extensions, surélévation, percements, restructuration ou modifications de l'aspect extérieur qui par leur ampleur, leur nombre ou leur différenciation avec la construction d'origine conduisent à une altération significative de l'édifice ancien.
- Les constructions, ouvrages, installations et travaux visant l'exploitation des énergies renouvelables ne sont autorisés en façades et toitures que sous réserve d'une intégration architecturale soignée. Le type de matériel, la localisation, le mode d'intégration et l'ampleur du dispositif doivent être choisis pour garantir cet objectif. Ces dispositifs peuvent être refusés sur tout ou partie du bâtiment si leur sensibilité ou leur intérêt patrimonial le justifie.

H. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER AU TITRE DU L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments du paysage (haies, alignement d'arbres, arbres isolés...) identifiés au titre de l'article L.151-23 (anciennement L.123-1-5 III 2°) du Code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage de manière linéaire, ponctuelle ou surfacique doivent être maintenus.

Toute intervention portant sur les haies, arbres, alignements d'arbres ou vergers identifiés au plan de zonage, ainsi que tout aménagement, modification du sol ou construction à moins de 5m des éléments repérés sont soumis à déclaration préalable.

Les travaux de coupes et d'entretien qui n'ont pas pour effet de modifier de façon permanente ou de supprimer un des éléments cités sont autorisés et dispensés de déclaration préalable.

I. EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

En application de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, le règlement délimite des terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés :

- Aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- Aux installations d'intérêt général ;
- Aux espaces verts ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- À des programmes de logements répondant aux objectifs de mixité sociale ;
- À des servitudes de projet.

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

J. ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Dans les Espaces Boisés Classés (EBC) identifiés sur le document graphique, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. - Article L113-2 du Code de l'Urbanisme -

Dans tout Espace Boisé Classé identifié, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas énumérés à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres requièrent une déclaration préalable, sauf exceptions mentionnées à l'article R.421-23-2 du Code de l'Urbanisme : arbres dangereux, chablis ou morts ; dans les bois privés doté d'un document de gestion agréé ou approuvé ; si la coupe est déjà autorisée par arrêté préfectoral ; ou en forêt publique soumise au régime forestier.

En application de l'article L111-15, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

L. RISQUES ET NUISANCES

Le territoire est soumis à plusieurs types de risques naturels qu'il s'agit d'intégrer dans l'évolution du territoire et dont les réglementations associées doivent être prises en compte :

- Inondation ;
- Remontée de nappe ;
- Retrait-gonflement des argiles ;
- Radon ;
- Sismique ;
- Sites et sols pollués.

RISQUE INONDATION : ZONES INCLUSES DANS LE PÉRIMÈTRE DÉFINI PAR L'ATLAS DES ZONES INONDABLES

Les Atlas des Zones Inondables sont des documents de connaissance des phénomènes d'inondations susceptibles de se produire par débordement des cours d'eau. Ils sont avant tout destinés à informer et sensibiliser tout citoyen sur l'étendue et l'importance des inondations susceptibles de se produire, mais également à le responsabiliser quant au rôle qu'il doit ou peut jouer dans la prévention du risque.

L'Atlas des Zones Inondables n'a pas de valeur réglementaire et est donc indiqué au règlement graphique en tant qu'information surfacique et non en tant que prescription. Toutefois, des préconisations au cas par cas pourront être imposées de la part du service instructeur pour tout aménagement ou construction susceptible d'accentuer les risques dans le périmètre de l'AZI.

Sont concernées par l'AZI :

- Vallée du Falleron (y compris au niveau du bourg) ;
- Vallée du Tenu.

RISQUE REMONTÉE DE NAPPE

L'inondation due à la montée de la nappe se produit lorsque le sol est saturé d'eau et que la nappe affleure. La carte des aléas ci-dessus montre les zones sensibles au phénomène de remontée de nappe sur la commune. La commune de Saint-Etienne-de-Mer-Morte est peu exposée au risque d'inondation par remontées de nappes. En effet, la quasi-totalité du territoire communal est en zone de risque « très faible à nul ». Plusieurs secteurs sont toutefois sensibles à cet aléa.

RISQUE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Dans les zones concernées par l'aléa de retrait/gonflement des argiles (voir annexe), il est vivement conseillé de faire procéder, par un bureau d'étude spécialisé, à une reconnaissance de sol avant toute construction. Cette préconisation vise à vérifier si, au droit de la parcelle, le sol contient effectivement des matériaux sujets au retrait-gonflement et de déterminer quelles sont les mesures particulières à observer pour réaliser le projet.

Il est recommandé de ne pas planter d'arbres à une distance de la construction inférieure à la hauteur de l'arbre adulte.

Afin d'éviter les variations localisées d'humidité, il est recommandé de :

1. Éviter les drains à moins de 2,00 mètres de la construction, ainsi que les pompages à usage domestique à moins de 10,00 mètres ;
2. Éloigner les eaux de ruissellement des bâtiments et privilégier le rejet des eaux pluviales et usées dans le réseau lorsque c'est possible ;
3. Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées notamment à l'aide de joints souples ;
4. Prendre toutes les précautions nécessaires en cas d'action sur le bâtiment, telle que changement de destination, extension, ajout d'annexe, restauration lourde susceptible d'entraîner une intervention sur les structures porteuses.

RISQUE RADON

Le radon est un gaz radioactif issu de la désintégration du radium et de l'uranium, deux éléments présents dans le sol et les roches. On trouve des taux importants de radon dans l'air sur le territoire français. L'ISRN (Institut de Radioprotection et de Sécurité Nucléaire), à la demande de l'Autorité de Sécurité Nucléaire, a classé les communes françaises en fonction de leur potentiel radon : 1, 2 ou 3.

A partir des sols essentiellement (mais également, dans une moindre mesure, à partir des matériaux de construction et de l'eau de distribution), ce gaz peut s'infiltrer dans les habitations par le passage des canalisations, les vides sanitaires, les caves, etc.

Les communes à potentiel radon de catégorie 3 sont celles qui, sur au moins une partie de leur superficie, présentent des formations géologiques dont les teneurs en uranium sont estimées plus élevées comparativement aux autres formations.

La commune de Saint-Étienne-de-Mer-Morte se trouve dans une zone de concentration de radon de 3, ce qui est considéré comme élevé.

RISQUE SISMIQUE

Un nouveau zonage sismique de la France a été décidé en octobre 2010. Il identifie les zones de sismicité croissante, et décline désormais 5 zones avec des préconisations différentes. Cette classification se fonde en particulier sur l'étude de l'aléa sismique, c'est-à-dire la probabilité d'un séisme dans une région donnée sur une période donnée mesurée à partir des précédents séismes.

Les différentes zones sont les suivantes :

La zone 1 à sismicité très faible sans prescription spécifique pour les constructions dites «à risque normal ;

Les zones 2 à 5 (aléa sismique faible, modéré, moyen ou fort) où des règles de constructions parasismiques s'appliquent aux bâtiments dits «à risque normal».

La commune de Saint-Étienne-de-Mer-Morte se trouve dans une zone sismique de niveau 3, soit un risque sismique modéré.

Conformément à l'article L.556-2 du Code de l'Environnement, et en application de l'arrêté préfectoral n°2020-108-001 daté du 18 avril 2020, tout projet de construction ou de lotissement prévus sur les secteurs identifiés devront faire l'objet d'une étude des sols afin d'établir les mesures de gestion de la pollution à mettre en œuvre pour assurer la compatibilité entre l'usage futur et l'état des sols.

Conformément aux articles R.431-16 n) et R.442-8-1 du Code de l'Urbanisme, le maître d'ouvrage fournit dans le dossier de demande de permis de construire ou d'aménager une attestation garantissant la réalisation de cette étude des sols et sa prise en compte dans la conception du projet de construction ou de lotissement.

M. LES RÈGLES DE LOTISSEMENT

En rappel de l'article L.151-21 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels il est fait application de règles alternatives (lotissement). Le ou les plans de lotissements sont annexés au présent règlement le cas échéant.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. Il est fait opposition au présent alinéa de l'article R.151-21 du CU.

CHAPITRE B

LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES



1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

A. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

L'article A de chaque zone précise :

- **V** : les destinations et sous-destinations autorisées ;
- **V*** : les destinations et sous-destinations admises sous conditions définies à l'article 2 suivant ;
- **X** : les destinations et sous-destinations interdites.

Les destinations et sous-destinations sont définies par les articles R151-27 et 28 du Code de l'Urbanisme (voir lexique).

B. LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils soient liés à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone.

C. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non-réglémentée.

1. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

A. IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

a. Implantation des constructions sur l'unité foncière

Pour les constructions relevant de la destination Habitation :

Dans le cas d'une unité foncière dont la superficie est supérieure ou égale à 1 000 m² :

- Toute implantation de la construction principale au centre de la parcelle est proscrite, sauf en cas de contraintes paysagères et/ou topographiques.
- La construction doit s'implanter de manière à permettre une ou plusieurs divisions parcellaires ultérieures après laquelle la superficie de l'unité foncière non bâtie issue de cette division doit permettre de tendre vers une densité moyenne de 18 logements à l'hectare.

Dans le cas d'une division parcellaire, le découpage des lots ne doit pas faire obstacle à la réalisation d'un accès mutualisé, existant ou potentiel ultérieur, desservant l'ensemble des lots.

b. Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile

Se référer à l'article correspondant de chaque zone pour les cas généraux.

Des implantations autres que celles prévues aux paragraphes précédents sont possibles dans les cas suivants :

- Dans le cas d'une parcelle bordée par plusieurs voies ouvertes à la circulation automobile, les règles d'implantation par rapport à ces dernières ne s'appliquent qu'à une seule de ces voies. Les autres limites sont considérées comme des limites séparatives ;
- Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, le nu des façades des nouvelles constructions pourra être édifié en limite ou en retrait de 3 m minimum par rapport à la limite du domaine public ou privé ;
- Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente mais sans aggravation du recul ;
- Lorsqu'il s'agit d'équipements ou d'ouvrages techniques nécessaires à la gestion et à l'exploitation de la voirie et des réseaux destinés au fonctionnement de la zone (poste transformateur, poste télécom, station de refoulement, de relevage, ...) ;
- Lorsqu'il s'agit d'équipement d'intérêt général relatif à l'amélioration de l'impact sur l'environnement (point-tri, ...).

Règles alternatives :

Sont autorisées au-dessus et en débord sur les voies et emprises publiques dans la limite de 20 cm :

- L'utilisation de procédés d'isolation par l'extérieur, en vue d'améliorer les performances énergétiques et acoustiques des constructions existantes si la largeur du trottoir permet le déplacement de personnes à mobilité réduite ;
- L'utilisation de dispositifs de végétalisation des façades des constructions existantes si la largeur du trottoir permet le déplacement de personnes à mobilité réduite.

c. Implantation par rapport aux limites séparatives

Se référer à l'article correspondant de chaque zone.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à l'égout des toitures à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais. Elle se mesure à l'aplomb des façades.

Pour les toitures terrasses végétalisées ou non, le point haut est calculé au sommet de l'acrotère.

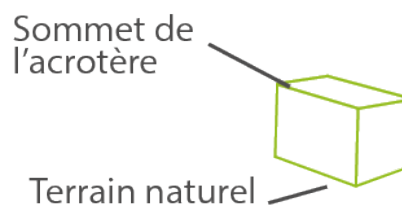
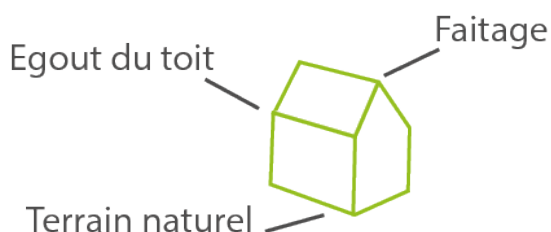
En cas de forte déclivité (pente supérieure à 5%), la hauteur est mesurée par rapport au point de l'emprise de la construction le plus en hauteur dans la pente.

La hauteur se calcule à l'égout du toit, c'est-à-dire sans tenir compte du couronnement de la construction. Pour les logements, elle s'exprime en hauteur métrique graphique et en nombre de niveaux maximum pour les logements, comme l'indique le tableau ci-dessous.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

Se référer aux dispositions spécifiques à chaque zone.

Hauteur en nombre de niveau	Hauteur métrique Calculée à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère
	Habitation
Rez-De-Chaussé + Combles (RDC+C)	3 mètres
Rez-De-Chaussé + 1 étage + Combles (RDC+1+C)	6 mètres



FAÇADES : MATÉRIAUX ET ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions si la construction, l'installation ou l'ouvrage, par sa situation, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume. L'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée est autorisée, sous réserve d'assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions si la construction, l'installation ou l'ouvrage, par sa situation, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux environnant, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet de construction ou de clôture devra présenter un volume, une implantation et un aspect résultant d'une démarche architecturale, et permettant une bonne intégration dans l'environnement grâce à :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes,
- La qualité des matériaux,
- L'harmonie des couleurs,
- Leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Le changement de destination des bâtiments existants sous réserve [...] qu'il soit réalisé dans le sens d'une mise en valeur patrimonial du bâti ancien rural. Les travaux et aménagements devront permettre la sauvegarde et la mise en valeur des éléments architecturaux existants (détails architecturaux etc.) et respecter le type architectural caractérisant l'édifice ou, à défaut, les constructions adjacentes et environnantes

Habitation principale :

Chaque façade doit faire l'objet d'une recommandation d'ensemble adaptée à sa forme générale, à ses proportions et à son contexte. Les murs pignons, notamment ceux exposés sur les espaces communs, seront composés avec une attention particulière. Les enduits seront préférentiellement de la teinte des enduits traditionnels à chaux et sable (talochés, lissés et à un moindre degré éventuellement grattés).

Annexes à l'habitation principale :

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Les abris en tôles non peintes sont interdits.

Les toitures des constructions autorisées doivent :

- Soit avoir les caractéristiques de celle de l'architecture traditionnelle de la région : faible pente (maximum 30°), couvertures en tuiles demi-rondes en usage dans la région ou en tuiles de matériaux similaires de teinte rouge nuancée ;
- Soit être en toiture terrasse ;
- Soit être couvertes en bac acier/zinc ou similaire, de forme libre.

La toiture des vérandas n'est pas règlementée.

CLÔTURES

Les clôtures éventuelles doivent être en harmonie avec l'environnement.

Il est recommandé de privilégier les matériaux locaux traditionnels (pierre, brique, bois, ...). Les enduits s'harmonisant aux couleurs des matériaux locaux traditionnels (pierre, brique, tuile...) seront choisis de préférence.

Dans tous les cas, les clôtures pourront éventuellement être doublées d'une haie vive.

Dans les rues en pente, les clôtures devront obligatoirement être réalisées sous forme d'espaliers.

La hauteur des portails et poteaux associés à ces portails n'est pas règlementée.

L'emploi de clôture en béton moulé brut d'aspect non travaillé ou en matériaux de fortune est interdit.

Les matériaux destinés à être enduits, comme clôture en parpaings, devront obligatoirement être enduits.

Se référer aux dispositions spécifiques à chaque zone.

C. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les plantations existantes.

Les haies naturelles constituées d'essences locales sont préservées au maximum.

Les équipements techniques (transformateur, citernes de combustibles non enterrées...) doivent être masqués ou dissimulés par des éléments décoratifs.

ÉLÉMENTS DE PAYSAGE À PROTÉGER

La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :

- Est soumise à déclaration préalable,
- Un refus est possible pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
- Lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée sur le terrain d'assiette du projet par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé

S'agissant des travaux d'entretien régulier des haies et boisement repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, ceux-ci pourront être réalisés sans déclaration préalable.

Tout projet de construction nouvelle ou d'extension doit comprendre une proportion de surfaces favorables à la biodiversité, au cycle de l'eau et à la régulation du microclimat, dites surfaces éco-aménagées.

L'article correspondant à chaque zone précise le coefficient de biotope par surface (CBS), définissant la proportion des surfaces éco-aménagées exigée par rapport à la surface totale de l'unité foncière du projet de construction.

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions limitées, aux surélévations et aux réhabilitations de constructions existantes, ainsi qu'aux annexes et extensions de locaux techniques d'une superficie inférieure à 12m².

D. STATIONNEMENT

Les espaces de stationnement doivent être réalisés sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'opération d'aménagement ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations de réalisation d'aires de stationnement sur le terrain d'assiette, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, dans un périmètre de 300 mètres, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Dans toutes les zones, lorsque le stationnement est réalisé en aérien, une attention particulière devra être portée à l'intégration paysagère de ces espaces (organisation des places de stationnement, végétalisation, choix des revêtements,...) afin d'en limiter l'impact visuel et environnemental.

La création d'un ensemble de 5 places de stationnement aérien et plus nécessite la réalisation de la moitié de ces stationnement avec un revêtement perméable. Toute place commencée est dû (5 stationnements aériens = 3 avec revêtement perméable).

Pour toute opération de 15 logements et plus, sauf en cas d'impossibilité technique, au moins la moitié des stationnements sera réalisée en ouvrage ou intégré dans un volume bâti.

En complément de ces dispositions générales, les règles en matière de stationnement diffèrent selon les sous-destinations et les zones. Ces règles sont détaillées dans le tableau suivant.

Exploitation agricole et forestière	Non-réglementé
Habitation : Sous-destination logement	<p>En zone Uas</p> <p>Deux places de stationnement par logement (le garage étant compris comme une place de stationnement)</p> <p>Une place supplémentaire en parking commun pour 3 logements dans les opérations d'aménagement</p> <p>Dans toutes les autres zones :</p> <p>Trois places de stationnement par logement (le garage étant compris comme une place de stationnement)</p> <p>Une place supplémentaire en parking commun pour 3 logements dans les opérations d'aménagement</p> <p>Logement Locatif Social : Une place par logement</p>
Habitation : Sous-destination hébergement	<p>Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des besoins de l'équipement (occupants, personnels, visiteurs)
Commerce et activités de service Équipements d'intérêt collectif et services publics	<p>Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De la nature des constructions ; - Du taux et du rythme de leur fréquentation, justifiant une mutualisation le cas échéant ; <p>De leur situation géographique au regard des parcs publics de stationnement existants à proximité.</p>
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	<p>Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De la nature des constructions ; - De leur situation géographique.

Des implantations autres que celles prévues aux paragraphes précédents sont possibles dans les cas suivants :

- En zone Uas uniquement, dans le cas d'une densité de logements supérieur au minimum indiqué, une place par logement sera accepté.

Pour les extensions de constructions existantes :

Hors habitat : il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les projets d'extensions pour lesquels les surfaces existantes et créées doivent être globalisées.

Pour l'habitat : dans le cas d'extension d'une construction à usage d'habitation ne créant pas de nouveau logement, d'une extension mesurée d'une construction existante ou pour la construction d'annexes, il ne sera pas exigé de nouvelle place de stationnement. Toutefois, lorsque le projet entraîne la suppression d'aires de stationnement existantes et que cette suppression a pour effet de ne plus répondre au nombre minimum de places requis définit dans les règles qualitatives du présent chapitre, une compensation des aires supprimées sera demandée.

Lors de changement de destination, il est exigé la réalisation d'un nombre de places de stationnement calculé par différence entre le nombre de places existant et les besoins du projet en appliquant les normes indiquées.

2. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

A. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

DESSERTE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie (minimum 4 mètres de large sur toute la profondeur).

Sur le réseau routier départemental, tout projet prenant desserte sur une route départementale peut être refusé si cette desserte présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cette desserte. Cette sécurité sera appréciée compte tenu, notamment, de l'opération projetée, de la disposition des dessertes, de leur configuration ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

VOIRIE

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

Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement liée et nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

ACCÈS

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

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.

Pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs relatifs à des constructions et installations doivent être limités à un seul par propriété.

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

Dans tous les cas, la largeur d'un accès ne peut être inférieure à 4 mètres sur toute la profondeur.

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau à la charge du maître d'ouvrage.

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

ELECTRICITÉ ET TÉLÉPHONE

Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

En dehors des voies et emprises publiques, les réseaux d'électricité et les câbles de distribution des réseaux nouveaux doivent être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage sur le terrain d'assiette de l'opération. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, tous les réseaux souples doivent être mis en souterrain.

ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

a. Eaux usées

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

La mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif utilisant le sol comme milieu d'épuration et/ou de dispersion peut être admise.

L'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

b. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales directement sur le terrain d'assise de la construction ou dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

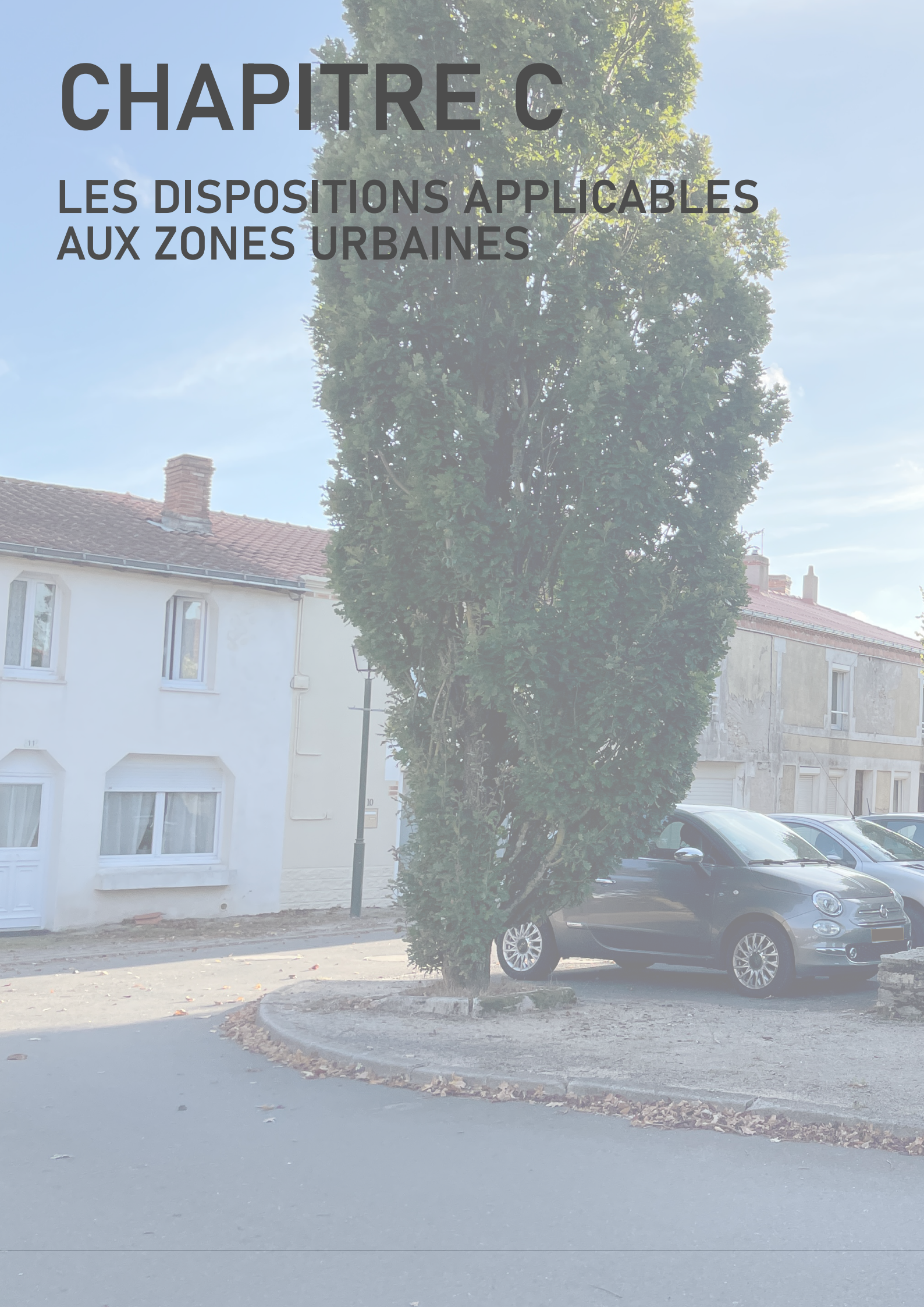
Dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de limiter le débit des eaux de ruissellement est recommandée. L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier.

INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Pour toute opération de création de logement soumise à permis d'aménager, la pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux, chambre mutualisée en limite du domaine public) devra être réalisée en réseau souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme.

CHAPITRE C

LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES





La zone U correspond aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone U comprend :

- **Un secteur Ua** : Zone déjà urbanisée, à caractère central d'habitat, de commerces, de services et d'activités où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu. C'est une zone d'architecture traditionnelle à caractère rural dans laquelle il convient de prendre en compte la préservation du patrimoine bâti ;
- **Un secteur Uac** : Zone déjà urbanisée, à caractère central d'habitat, de commerces, de services et d'activités où les constructions sont généralement édifiées en ordre continu. C'est une zone d'architecture traditionnelle à caractère rural dans laquelle il convient de prendre en compte la préservation du patrimoine bâti ;
- **Un secteur Uas** : Zone déjà urbanisée, qui offre des conditions propices à la transformation du bâti par renouvellement urbain et où une offre de stationnement importante à proximité permet de répondre différemment aux besoins en stationnement vis-à-vis des autres secteurs ;
- **Un secteur Ub** : Zone déjà urbanisée, d'habitat principalement de type pavillonnaire, avec une capacité à être densifiée. Certaines activités économiques y sont autorisées, à condition d'être compatible avec la destination principalement résidentielle de la zone.
- **Un secteur UL** : Zone à vocation principale d'équipement (scolaires, sportifs, loisirs, culturels, santé, sécurité, etc.) ;
- **Un secteur Ue** : Zone d'activités économiques à vocation d'industrie, d'artisanat, de service ou de bureaux, de commerces et d'entrepôts, ainsi que les constructions à usage hôtelier.

Les constructions doivent respecter les conditions prévues dans le chapitre « Dispositions communes à toutes les zones » complétées ou remplacées, le cas échéant, par les dispositions spécifiques à la zone U définies au présent chapitre.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations.

1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

51

A. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

L'article A de chaque zone précise :

- **V** : les destinations et sous-destinations autorisées ;
- **V*** : les destinations et sous-destinations admises sous conditions définies à l'article 2 suivant ;
- **X** : les destinations et sous-destinations interdites.

	Ua	Uac	Uas	Ub	UL	Ue
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE						
Exploitation agricole	X	X	X	X	X	X
Exploitation forestière	X	X	X	X	X	X
HABITATION						
Logement	V	V*	V	V	V*	V*
<u>Condition en zone Uac :</u> <ul style="list-style-type: none">- La création et l'extension relevant de la sous-destination Logement, sous réserve qu'elle n'intervienne pas en changement de destination d'un local commercial existant.						
<u>Condition en zone UL et Ue :</u> <ul style="list-style-type: none">- La création et l'extension relevant de la sous-destination Logement, sous réserve :<ul style="list-style-type: none">• Qu'elle constitue un logement de fonction ou un local de gardiennage justifié par une activité autorisée dans le secteur exigeant une présence ou une surveillance permanente sur site ;• Qu'elle soit intégrée à l'intérieur du bâtiment principal auquel elle se rapporte ;• Qu'elle ne dépasse pas 120 m² de surface de plancher cumulée.						
Hébergement	V		V	V	V*	V*
<u>Condition en zone Uac :</u> <ul style="list-style-type: none">- La création et l'extension relevant de la sous-destination Logement, sous réserve qu'elle n'intervienne pas en changement de destination d'un local commercial existant.						
<u>Condition en zone UL et Ue :</u> <ul style="list-style-type: none">- La création et l'extension relevant de la sous-destination Logement, sous réserve :<ul style="list-style-type: none">• Qu'elle constitue un logement de fonction ou un local de gardiennage justifié par une activité autorisée dans le secteur exigeant une présence ou une surveillance permanente sur site ;• Qu'elle soit intégrée à l'intérieur du bâtiment principal auquel elle se rapporte ;• Qu'elle ne dépasse pas 120 m² de surface de plancher cumulée.						

	Ua	Uac	Uas	Ub	UL	Ue
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE						
Artisanat et commerce de détail	V	V	V	V*	V*	V
<u>Condition en zone Ub :</u> <ul style="list-style-type: none"> - D'être compatible avec la vocation résidentielle de la zone et de ne pas apporter de nuisances à l'habitat existant. 						
<u>Condition en zone UL :</u> <ul style="list-style-type: none"> - Qu'elle soit compatible avec le caractère et le fonctionnement du secteur ; - Qu'elle soit nécessaire à un équipement d'intérêt collectif et de service public situé sur le même terrain d'assiette ou sur un terrain contigu. 						
Restauration	V	V	V	V*	V*	V*
<u>Condition en zone Ub :</u> <ul style="list-style-type: none"> - D'être compatible avec la vocation résidentielle de la zone et de ne pas apporter de nuisances à l'habitat existant. 						
<u>Condition en zone UL :</u> <ul style="list-style-type: none"> - Qu'elle soit compatible avec le caractère et le fonctionnement du secteur ; - Qu'elle soit nécessaire à un équipement d'intérêt collectif et de service public situé sur le même terrain d'assiette ou sur un terrain contigu. 						
<u>Condition en zone Ue :</u> <ul style="list-style-type: none"> - De justifier que l'activité autorisée dans le secteur ne déséquilibre pas le caractère et le fonctionnement commercial et des services du centre-bourg. 						
Commerce de gros	X	X	X	X	X	V
Activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V	V	V	V*	V*
<u>Condition en zone UL :</u> <ul style="list-style-type: none"> - Qu'elle soit compatible avec le caractère et le fonctionnement du secteur ; - Qu'elle soit nécessaire à un équipement d'intérêt collectif et de service public situé sur le même terrain d'assiette ou sur un terrain contigu. 						
<u>Condition en zone Ue :</u> <ul style="list-style-type: none"> - De justifier que l'activité autorisée dans le secteur ne déséquilibre pas le caractère et le fonctionnement commercial et des services du centre-bourg. 						
Hôtels	V	V	V	V	V*	V
<u>Condition en zone UL :</u> <ul style="list-style-type: none"> - Qu'elle soit compatible avec le caractère et le fonctionnement du secteur ; - Qu'elle soit nécessaire à un équipement d'intérêt collectif et de service public situé sur le même terrain d'assiette ou sur un terrain contigu. 						
Autres hébergements touristiques (Camping et hôtellerie de plein-air)	V	V	V	V	V*	X

	Ua	Uac	Uas	Ub	UL	Ue
Condition en zone UL : <ul style="list-style-type: none"> – Qu'elle soit compatible avec le caractère et le fonctionnement du secteur ; – Qu'elle soit nécessaire à un équipement d'intérêt collectif et de service public situé sur le même terrain d'assiette ou sur un terrain contigu. 						
Cinéma	V	V	V	V	V*	V
Condition en zone UL : <ul style="list-style-type: none"> – Qu'elle soit compatible avec le caractère et le fonctionnement du secteur ; – Qu'elle soit nécessaire à un équipement d'intérêt collectif et de service public situé sur le même terrain d'assiette ou sur un terrain contigu. 						
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊTS COLLECTIFS ET SERVICES PUBLICS						
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	V	V	V	X	V	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	V	X	V	V
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V	V	X	V	V
Salle d'art et de spectacles	V	V	V	X	V	V
Équipements sportifs	X	X	X	X	V	V
Autres équipements recevant du public	V	V	V	X	V	V
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES						
Industrie	X	X	X	X	X	V
Entrepôts	X	X	X	X	V*	V
Condition en zone UL : <ul style="list-style-type: none"> – Qu'elle soit compatible avec le caractère et le fonctionnement du secteur ; – Qu'elle soit nécessaire à un équipement d'intérêt collectif et de service public situé sur le même terrain d'assiette ou sur un terrain contigu. 						
Bureau	X	X	V*	X	V*	V
Condition en zone Uas : <ul style="list-style-type: none"> – Qu'en cas d'aménagement de bureaux, la part qu'ils représentent dans l'opération soit minime et ne remette pas en cause la mixité de fonctions prévue dans la zone. 						
Condition en zone UL : <ul style="list-style-type: none"> – Qu'elle soit compatible avec le caractère et le fonctionnement du secteur ; – Qu'elle soit nécessaire à un équipement d'intérêt collectif et de service public situé sur le même terrain d'assiette ou sur un terrain contigu. 						
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	V*	V
Condition en zone UL : <ul style="list-style-type: none"> – Qu'elle soit compatible avec le caractère et le fonctionnement du secteur ; – Qu'elle soit nécessaire à un équipement d'intérêt collectif et de service public situé sur le même terrain d'assiette ou sur un terrain contigu. 						

B. LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils soient liés à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone.

En secteur Uac, le changement de destination des commerces existants au rez-de-chaussée est interdit.

En secteur Ua, Uac, Uas et Ub sont admis sous conditions, les usages et affectations des sols suivants :

Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs et le stationnement des caravanes pendant plus de 3 mois, dans la limite d'une caravane par unité foncière, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère et le fonctionnement du secteur. Ce type d'installation est soumis à formalité au titre du Code de l'Urbanisme.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sous réserve :

- Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que drogueries, laveries, stations-services, boulangerie, ...
- Que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers éventuels.

C. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non-réglémentée.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

A. IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

a. Implantation des constructions sur l'unité foncière

Se reporter à l'article correspondant des « Dispositions communes à toutes les zones ».

Dans toutes les zones U, pour la création de logements neufs ou le changement de destination, le nu des façades des nouveaux logements ou des annexes doit être implanté :

- Soit accolé aux constructions voisines sur la même unité foncière dans le cas d'opération groupée ;
- Soit à une distance minimale de 3 m imposée entre deux constructions à usage d'habitation non mitoyennes.

b. Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile existantes, à modifier ou à créer

Se reporter à l'article correspondant des « Dispositions communes à toutes les zones ».

En zone Ua, Uac et Uas le nu des façades des nouvelles constructions doit être implanté :

- Soit à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile existantes, à modifier ou à créer ;
- Soit en retrait jusqu'à 5 m maximum dudit alignement, si ce retrait n'altère pas le caractère de l'alignement des constructions existantes.

Des implantations autres que celles prévues aux paragraphes précédents sont possibles dans les cas suivants :

- Se reporter à l'article correspondant des « Dispositions communes à toutes les zones » ;
- En complément :
 - Lorsque le projet de construction concerne une annexe ;
 - Lorsque la continuité du bâti est assurée par d'autres moyens tels que des murs ou des porches ;
 - Lorsque le projet est situé en cœur d'îlot et dans la bande d'implantation secondaire (second rideau), l'implantation des constructions s'effectue sans règle d'alignement autre que celle vis-à-vis des limites séparatives.

En zone Ub le nu des façades des nouvelles constructions doit être implanté :

En agglomération :

- En retrait de 5 m des voies ouvertes à la circulation automobile existantes, à modifier ou à créer.

Hors agglomération :

- En retrait des voies ouvertes à la circulation automobile existantes, à modifier ou à créer, dans les conditions suivantes :
 - 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD13 ;
 - 25 mètres minimum par rapport à l'axe des autres routes départementales ;
 - 5 m minimum par rapport à l'alignement des autres voies.

Des implantations autres que celles prévues aux paragraphes précédents sont possibles dans les cas suivants :

- Se reporter à l'article correspondant des « Dispositions communes à toutes les zones » ;
- En complément, en agglomération :
 - Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente mais sans aggravation du recul ;
 - Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, le nu des façades des nouvelles constructions pourra être édifié en limite ou en retrait de 3 m minimum ;
 - Lorsqu'il s'agit d'équipements ou d'ouvrages techniques nécessaires à la gestion et à l'exploitation de la voirie et des réseaux destinés au fonctionnement de la zone (poste transformateur, poste télécom, station de refoulement, de relevage, ...).

En zone Ua, Uac, Uas et Ub :

Dans le cas de l'implantation d'une piscine, le bord du bassin plage non-comprise, sera implanté en recul au moins égal à la profondeur de la piscine avec un minimum de 2 m.

En zone UL le nu des façades des nouvelles constructions doit être implanté :

En agglomération :

- En retrait de 5 m des voies ouvertes à la circulation automobile existantes, à modifier ou à créer.

Hors agglomération :

- En retrait des voies ouvertes à la circulation automobile existantes, à modifier ou à créer, dans les conditions suivantes :
 - 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD13 ;
 - 25 mètres minimum par rapport à l'axe des autres routes départementales ;
 - 10 m minimum par rapport à l'alignement des autres voies.

- En complément, en agglomération :
 - Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente mais sans aggravation du recul ;
 - Lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile, le nu des façades des nouvelles constructions pourra être édifié en limite ou en retrait de 3 m minimum ;
 - Lorsqu'il s'agit d'équipements ou d'ouvrages techniques nécessaires à la gestion et à l'exploitation de la voirie et des réseaux destinés au fonctionnement de la zone (poste transformateur, poste télécom, station de refoulement, de relevage, ...).

En zone Ue le nu des façades des nouvelles constructions doit être implanté :

En agglomération :

- En retrait de 5 m des voies ouvertes à la circulation automobile existantes, à modifier ou à créer.

Hors agglomération :

- En retrait des voies ouvertes à la circulation automobile existantes, à modifier ou à créer, dans les conditions suivantes :
 - 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD13 ;
 - 25 mètres minimum par rapport à l'axe des autres routes départementales ;
 - 5 m minimum par rapport à l'alignement des autres voies.

Des implantations autres que celles prévues aux paragraphes précédents sont possibles dans les cas suivants :

- Se reporter à l'article correspondant des « Dispositions communes à toutes les zones » ;
- En complément, en agglomération :
 - Lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente mais sans aggravation du recul ;
 - Lorsqu'il s'agit d'équipements ou d'ouvrages techniques nécessaires à la gestion et à l'exploitation de la voirie et des réseaux destinés au fonctionnement de la zone (poste transformateur, poste télécom, station de refoulement, de relevage, ...).

c. Implantation par rapport aux limites séparatives

En zone Ua, Uac et Uas et UL le nu des façades des nouvelles constructions doit être édifié :

- Soit à l'alignement de la limite séparative ;
- Soit en retrait dont la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la demi-hauteur de la construction mesurée à l'égout des toits avec un minimum de 3 mètres.

Des implantations autres que celles prévues aux paragraphes précédents sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsqu'il s'agit d'équipements ou d'ouvrages techniques nécessaires à la gestion et à l'exploitation de la voirie et des réseaux destinés au fonctionnement de la zone (poste transformateur, poste télécom, station de refoulement, de relevage, ...).

En zone Ub le règlement distingue une bande d'implantation principale et une bande d'implantation secondaire :

- La bande d'implantation dite principale, d'une profondeur de 20 mètres, est déclenchée par les règles de retrait minimum imposés dans l'article « Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile existantes, à modifier ou à créer » en zone Ub.
- La bande d'implantation dite secondaire, est déclenchée au-delà de la bande d'implantation principale de 20 mètres de profondeur.

Le nu des façades des nouvelles constructions doit être édifié :

- Dans la bande d'implantation principale :
 - Soit d'une limite à l'autre ;
 - Soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres
 - Soit à une distance des limites en respectant des marges latérales au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres
- Dans la bande d'implantation secondaire :
 - A une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout des toits, avec un minimum de 3 mètres.



Construction dans la bande d'implantation secondaire (« second rideau »)

Une Bande d'implantation principale de 20 m de profondeur

Au delà de laquelle au moins 3m entre la nouvelle construction* et la limite séparative



Règle alternative :

Dans la bande d'implantation secondaire, cette règle d'implantation ne s'applique pas aux constructions annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 25 m² lorsqu'elles s'implantent en limite séparative.

Des implantations autres que celles prévues aux paragraphes précédents sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsqu'il s'agit d'équipements ou d'ouvrages techniques nécessaires à la gestion et à l'exploitation de la voirie et des réseaux destinés au fonctionnement de la zone (poste transformateur, poste télécom, station de refoulement, de relevage, ...).

En zone Ua, Uac Uas et en Ub :

Dans le cas de l'implantation d'une piscine, le bord du bassin plage non-comprise, sera implanté en recul au moins égal à la profondeur de la piscine avec un minimum de 2 m.

En zone Ue le nu des façades des nouvelles constructions doit être édifié :

- Soit sur l'une des limites avec réalisation d'un mur coupe-feu en respectant de l'autre côté une marge minimale de 6 mètres ;
- Soit à une distance minimale de 6 mètres par rapport à chacune des limites.

Des implantations autres que celles prévues aux paragraphes précédents sont possibles dans les cas suivants :

- Lorsqu'il s'agit d'équipements ou d'ouvrages techniques nécessaires à la gestion et à l'exploitation de la voirie et des réseaux destinés au fonctionnement de la zone (poste transformateur, poste télécom, station de refoulement, de relevage, ...).

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Se reporter à l'article correspondant des « Dispositions communes à toutes les zones ».

En zone Ua, Uac et Uas la hauteur maximale autorisée est fixée :

Pour les constructions à usage culturel, collectif d'hébergement, hôtelier-restauration, scolaire, administratif, sanitaire, équipement d'intérêt général et collectif :

- 9 mètres à l'égout du toit.

Pour les autres constructions dont celles à usage de logement :

- 6 mètres à l'égout du toit (RDC + 1 étage + Comble ou attique ou toiture-terrasse)

En zone Ub la hauteur maximale autorisée est fixée :

Pour les constructions à usage culturel, collectif d'hébergement, hôtelier-restauration, scolaire, administratif, sanitaire, équipement d'intérêt général et collectif :

- 9 mètres à l'égout du toit.

Pour les autres constructions dont celles à usage de logement :

- 6 mètres à l'égout du toit (RDC + 1 étage + Comble ou attique ou toiture-terrasse)

En zone UL : Non-réglementé.**En zone Ue : Non-réglementé.**

FAÇADES: MATÉRIAUX ET ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Se reporter à l'article correspondant des « Dispositions communes à toutes les zones ».

TOITURES

Se reporter à l'article correspondant des « Dispositions communes à toutes les zones ».

En zone Ua, Uac Uas et Ub :

Les toitures des constructions autorisées doivent :

- Soit avoir les caractéristiques de celle de l'architecture traditionnelle de la région : faible pente (maximum 30°), couvertures en tuiles demi-rondes en usage dans la région ou en tuiles de matériaux similaires de teinte rouge nuancée ;
- Soit être en toiture terrasse et de teinte claire ;
- Soit être couvertes en bac acier/zinc ou similaire, de forme libre et de teinte claire.

La toiture des vérandas n'est pas réglementée.

L'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée.

CLÔTURES

Se reporter à l'article correspondant des « Dispositions communes à toutes les zones ».

a. Par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile existantes, à modifier ou à créer

Les clôtures ne pourront excéder une hauteur de 1,50 m maximum.

b. Par rapport aux limites séparatives

Les clôtures ne pourront excéder une hauteur de 1,80 m maximum.

ANNEXES

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Les abris en tôles non peintes sont interdits.

Les piscine doivent respecter les dispositions relatives à l'implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobiles et aux limites séparatives.

C. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Se reporter à l'article correspondant des « Dispositions communes à toutes les zones ».

COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE

	UA	UAc	UAs	Ub	UL	Ue
TOUTES DESTINATIONS CONFONDUS						
Le Coefficient de Biotope par Surface est fixé selon les zones :	20 %	20 %	20 %	40 %	0 %	20 %

D. STATIONNEMENT

Se reporter à l'article correspondant des « Dispositions communes à toutes les zones ».

3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

A. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Se reporter à l'article correspondant des « Dispositions communes à toutes les zones ».

B. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Se reporter à l'article correspondant des « Dispositions communes à toutes les zones ».

CHAPITRE D

LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER (AU)





LES SECTEURS À URBANISER À COURTS ET MOYENS TERMES (1AU)

La zone 1AU correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à court / moyen termes.

La zone 1AU comprend :

- **Un secteur 1AU** : correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à court / moyen termes à vocation d'habitat et d'activités compatibles.

Les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Les orientations d'aménagement et de programmation et le présent règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les constructions y sont autorisées :

- Soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ;
- Soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le présent règlement ;
- Soit pour partie sous réserve de la présentation d'un schéma d'aménagement d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Les constructions doivent respecter les conditions prévues dans le chapitre « Dispositions communes à toutes les zones » complétées ou remplacées, le cas échéant, par les dispositions spécifiques à la zone 1AU définies au présent chapitre.

1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLES ET NATURE D'ACTIVITÉS

65

A. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

L'article A de chaque zone précise :

- **V** : les destinations et sous-destinations autorisées ;
- **V*** : les destinations et sous-destinations admises sous conditions définies à l'article 2 suivant ;
- **X** : les destinations et sous-destinations interdites.

	1AU
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X
HABITATION	
Logement	V
Hébergement	V
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V*
<u>Condition en zone 1AU :</u> <ul style="list-style-type: none">- D'être compatible avec la vocation résidentielle de la zone et de ne pas apporter de nuisances à l'habitat existant.	
Hôtels	V*
<u>Condition en zone 1AU :</u> <ul style="list-style-type: none">- D'être compatible avec la vocation résidentielle de la zone et de ne pas apporter de nuisances à l'habitat existant.	
Autres hébergements touristiques (Camping et hôtellerie de plein-air)	X
Cinéma	X

ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊTS COLLECTIFS ET SERVICES PUBLICS

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées

X

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

X

Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale

X

Salle d'art et de spectacles

X

Équipements sportifs

X

Autres équipements recevant du public

X

AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES

Industrie

X

Entrepôts

X

Bureau

V*

Condition en zone 1AU :

- D'être compatible avec la vocation résidentielle de la zone et de ne pas apporter de nuisances à l'habitat existant.

Centre de congrès et d'exposition

X

B. LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils soient liés à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone.

Sont admis sous conditions, les usages et affectations des sols suivants :

- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs et le stationnement des caravanes pendant plus de 3 mois, dans la limite d'une caravane par unité foncière, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère et le fonctionnement du secteur. Ce type d'installation est soumis à formalité au titre du Code de l'Urbanisme.

C. MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non-réglementé.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

A. IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les règles édictées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) prévalent.

a. Implantation des constructions sur l'unité foncière

Se reporter à l'article correspondant des « Dispositions communes à toutes les zones ».

Dans toutes les zones AU, pour la création de logements neufs ou le changement de destination, le nu des façades des nouveaux logements ou des annexes doit être implanté :

- Soit accolé aux constructions voisines sur la même unité foncière dans le cas d'opération groupée ;
- Soit à une distance minimale de 3 m imposée entre deux constructions à usage d'habitation non mitoyennes.

b. Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile existantes, à modifier ou à créer

Se reporter à l'article correspondant des « Dispositions communes à toutes les zones ».

Le nu des façades des nouvelles constructions doit être implanté :

- Soit à l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile existantes, à modifier ou à créer ;
- Soit en retrait jusqu'à 5 m maximum dudit alignement, si ce retrait n'altère pas le caractère de l'alignement des constructions existantes.

Dans le cas de l'implantation d'une piscine, le bord du bassin plage non-comprise, sera implanté en recul au moins égal à la profondeur de la piscine avec un minimum de 2 m.

c. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Se reporter à l'article correspondant des « Dispositions communes à toutes les zones ».

Le règlement distingue une bande d'implantation principale et une bande d'implantation secondaire :

- La bande d'implantation dite principale, d'une profondeur de 20 mètres, est déclenchée par les règles de retrait minimum imposés dans l'article « Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile existantes, à modifier ou à créer » de la zone.
- La bande d'implantation dite secondaire, est déclenchée au-delà de la bande d'implantation principale de 20 mètres de profondeur.

Le nu des façades des nouvelles constructions doit être édifié :

- Dans la bande d'implantation principale :
 - Soit d'une limite à l'autre ;
 - Soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres ;
 - Soit à une distance des limites en respectant des marges latérales au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres.
- Dans la bande d'implantation secondaire :
 - A une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout des toits, avec un minimum de 3 mètres.

Dans le cas de l'implantation d'une piscine, le bord du bassin plage non-comprise, sera implanté en recul au moins égal à la profondeur de la piscine avec un minimum de 2 m.



HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale autorisée est fixée :

Pour les constructions à usage culturel, collectif d'hébergement, hôtelier-restauration, scolaire, administratif, sanitaire, équipement d'intérêt général et collectif :

- 9 mètres à l'égout du toit.

Pour les autres constructions dont celles à usage de logement :

- 6 mètres à l'égout du toi (RDC + 1 étage + Comble ou attique ou toiture-terrasse)

FAÇADES: MATÉRIAUX ET ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les règles édictées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) prévalent.

Se reporter à l'article correspondant des « Dispositions communes à toutes les zones ».

TOITURES

Les règles édictées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) prévalent.

Se reporter à l'article correspondant des « Dispositions communes à toutes les zones ».

Les toitures des constructions autorisées doivent :

- Soit avoir les caractéristiques de celle de l'architecture traditionnelle de la région : faible pente (maximum 30°), couvertures en tuiles demi-rondes en usage dans la région ou en tuiles de matériaux similaires de teinte rouge nuancée ;
- Soit être en toiture terrasse et de teinte claire ;
- Soit être couvertes en bac acier/zinc ou similaire, de forme libre et de teinte claire.

La toiture des vérandas n'est pas réglementée.

L'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée.

CLÔTURES

Les règles édictées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) prévalent.

Se reporter à l'article correspondant des « Dispositions communes à toutes les zones ».

ANNEXES

Les règles édictées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) prévalent.

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Les abris en tôles non peintes sont interdits.

Les piscines doivent respecter les dispositions relatives à l'implantation par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobiles et aux limites séparatives.

B. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les règles édictées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) prévalent.

Se reporter à l'article correspondant des « Dispositions communes à toutes les zones ».

COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE

	1AU
TOUTES DESTINATIONS CONFONDUS	
Le Coefficient de Biotope par Surface est fixé selon les zones :	40 %

C. STATIONNEMENT

Les règles édictées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) prévalent.

Se reporter à l'article correspondant des « Dispositions communes à toutes les zones ».

3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Les règles édictées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) prévalent.

A. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Se reporter à l'article correspondant des « Dispositions communes à toutes les zones ».

B. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Se reporter à l'article correspondant des « Dispositions communes à toutes les zones ».

La zone 2AU correspond aux secteurs destinés à l'urbanisation future du territoire, sur lesquelles la commune envisage de se développer à moyen et long terme.

Les secteurs 2AU sont des zones à urbaniser dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Ces zones 2AU sont fermées à l'urbanisation et ne sont pas réglementées. Le règlement sera établi lors de leur ouverture à l'urbanisation.

CHAPITRE E

LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES



La zone A correspond aux zones agricoles et aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend :

- **Un secteur Ap** : Zone à vocation agricole située sur des zones protégées où aucune construction n'est autorisée même agricole.
- **Un secteur Ae** : secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à vocation principale d'activités. Ce secteur correspond aux sites suivants :
 - La Poullerie (menuisier)
 - L'Ogerie (menuisier)
 - La Groisnière (fabricant de meubles)

Les constructions doivent respecter les conditions prévues dans le chapitre « Dispositions communes à toutes les zones » complétées ou remplacées, le cas échéant, par les dispositions spécifiques à la zone A définies au présent chapitre.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations.

1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLES ET NATURE D'ACTIVITÉS

75

A. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

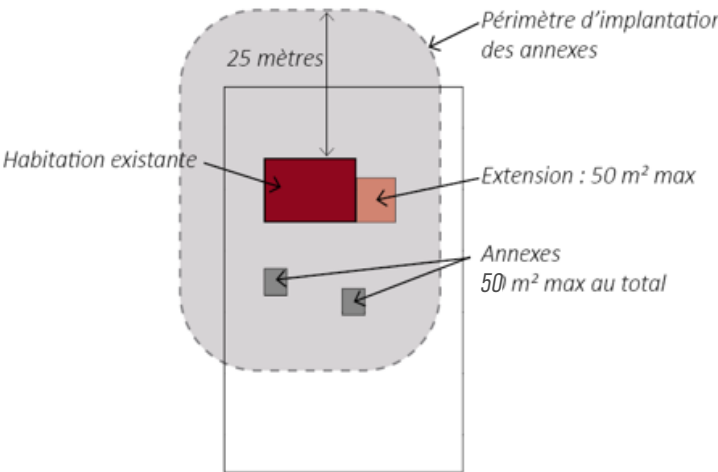
L'article A de chaque zone précise :

- **V** : les destinations et sous-destinations autorisées ;
- **V*** : les destinations et sous-destinations admises sous conditions définies à l'article 2 suivant ;
- **X** : les destinations et sous-destinations interdites.

	A	Ap	Ae
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE			
Exploitation agricole	V	X	X
Locaux et installations de diversification de l'activité agricole (unités de méthanisation pour la production de biogaz, d'électricité et de chaleur, activité de transformation, conditionnement et vente directe de produits agricoles, activités d'hébergement, camping à la ferme, etc.)	V*	X	X
<p><u>Conditions en zone A :</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Être liés aux activités agricoles ;- Être réalisés en priorité dans les bâtiments existants ou, le cas échéant, être implantés (construction neuve) au cœur de l'exploitation. Dans le cas des activités d'hébergement, elles devront être réalisées uniquement dans les bâtiments existants (possibilité d'extension dans la limite de 30% de l'emprise au sol du volume existant à la date d'approbation du PLU le (date à insérer) ;- Dans le cas de vente directe de produits agricoles, les produits commercialisés proviennent principalement de l'exploitation.- Pour les Habitations Légères de Loisirs, qu'elles soient limitées à 5 unités et 150m² de surface de plancher cumulée, et implantées à moins de 100m du siège d'exploitation.			
Exploitation forestière	X	X	X

	A	Ap	Ae
HABITATION			
Logement	V*	V*	X
<p>Uniquement en zone A</p> <p>L'extension des logements existants est autorisée sous les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ne pas créer de nouveaux logements ; - Sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale à l'environnement bâti existant et sous réserve d'être en dehors des périmètres sanitaires. - Pour les logements existants jusqu'à 120m² d'emprise au sol, à la date d'approbation du PLU, le (date à insérer), l'extension ne doit pas dépasser 40m² d'emprise au sol ; - Pour les logements existants au delà de 120m² d'emprise au sol, l'extension ne doit pas augmenter de plus d'un tiers la surface au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, le (date à insérer), sans excéder 200 m² d'emprise au sol. <p>La création de logements est autorisée sous les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Être réalisée dans le cadre d'un changement de destination spécifiquement identifiés au règlement graphique ; - Que le changement de destination soit réalisé dans le sens d'une mise en valeur patrimonial du bâti ancien rural. Les travaux et aménagements devront permettre la sauvegarde et la mise en valeur des éléments architecturaux existants (détails architecturaux etc.) et respecter le type architectural caractérisant l'édifice ou, à défaut, les constructions adjacentes et environnantes ; - Ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ; - Ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes. <p>La création de logements de fonction agricole est autorisée sous les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Être destiné au logement des chefs d'exploitation à titre principal dont la présence permanente est liée et nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole. Le nombre de logement de fonction est limité à 2 par exploitation agricole en cas de groupement (GAEC par exemple) ; - En cas de transfert ou de création d'une exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne pourra être acceptée qu'après réalisation des bâtiments d'exploitation (pérennité de l'activité agricole à justifier) ; - L'implantation devra se faire en priorité au cœur de l'exploitation et en cas d'impossibilité, les nouvelles constructions devront être incluses entièrement dans un rayon de 50 mètres d'un bâtiment d'exploitation agricole ; - Dans la limite de 120 m² de surface de plancher ; - Le logement de fonction peut être réalisé par une construction neuve ou par le biais d'un changement de destination d'un bâtiment agricole. 			
Hébergement	V*	V*	X
<p>En zone A et Ap</p> <p>L'extension des logements existants est autorisée sous les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ne pas créer de nouveaux hébergements ; - Sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale à l'environnement bâti existant et sous réserve d'être en dehors des périmètres sanitaires. - Dans la limite de 30% de l'emprise au sol du volume existant à la date d'approbation du PLU, le (date à insérer) sans excéder 50 m² d'emprise au sol. 			

	A	Ap	Ae
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE			
Artisanat et commerce de détail	X	X	V*
<u>Conditions en zone Ae :</u> <ul style="list-style-type: none"> - L'augmentation de l'emprise au sol des bâtiments d'activités existants (extension et/ou nouvelle construction) dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU le (date à insérer). 			
Restauration	X	X	X
Commerce de gros	X	X	X
Activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X
Hôtels	X	X	X
Autres hébergements touristiques (Camping et hôtellerie de plein-air)	X	X	V*
<u>Conditions en zone Ae :</u> <ul style="list-style-type: none"> - Qu'elle soit compatible avec le caractère et le fonctionnement du secteur ; - L'extension des bâtiments existants, excepté le hangar situé à proximité du cours d'eau, est autorisée dans la limite de 30% de l'emprise au sol du volume existant à la date d'approbation du PLU le (date à insérer), déduction faite de l'emprise au sol du hangar situé à proximité du cours d'eau, sans excéder 50 m² d'emprise au sol par bâti. - Le changement de destination des bâtiments existants sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> • Qu'il soit lié à l'activité touristique en place, • Qu'il soit réalisé dans le sens d'une mise en valeur patrimonial du bâti ancien rural, • Que l'assainissement soit réalisable. 			
Cinéma	X	X	X
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊTS COLLECTIFS ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	X	X	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*	V*	V*
<u>Conditions dans toutes les zones :</u> <ul style="list-style-type: none"> - Ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Il peut s'agir par exemple, de château d'eau, d'antennes relais, de constructions liées à la gestion électrique, etc. 			
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X
Salle d'art et de spectacles	X	X	X
Équipements sportifs	X	X	X

	A	Ap	Ae
Autres équipements recevant du public	X	X	X
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES			
Industrie	X	X	X
Entrepôts	X	X	X
Bureau	V*	X	V*
<p><u>Conditions en zone A :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> L'évolution des bureau existant dans le volume existant ou dans les conditions d'extensions de l'emprise au sol de la destination Logement à laquelle elle se rattache. <p><u>Conditions en zone Ae :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> L'augmentation de l'emprise au sol des bâtiments d'activités existants (extension et/ou nouvelle construction) dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU le (date à insérer). 			
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL			
Les annexes	V*	X	
<p><u>Conditions en zone A :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Être liées à un logement existant dans la zone ; Leur superficie cumulée, y compris les annexes existantes avant la date d'approbation du PLU le (date à insérer), ne doit pas dépasser 50 m² d'emprise au sol (hors piscine) Elles doivent être incluses entièrement dans un rayon de 25 mètres de l'habitation, à l'exception des annexes aux bâtiments répertoriés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, qui doivent être incluses entièrement dans un rayon de 50 m. de l'habitation. 			
			
Les piscines	V*	X	X
<p><u>Condition en zone A :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Être liées à un logement existant dans la zone ; Elles doivent être incluses entièrement dans un rayon de 25 mètres de l'habitation ; Le bassin ne doit pas dépasser 50 m². 			
Les abris clos couverts pour animaux non liés à une activité agricole professionnelle	V*	X	X
<p><u>Condition en zone A :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Être réalisés principalement en matériaux naturels (bois, paille...), sur pleine terre, Être démontables, que le sol ne soit pas imperméabilisé et de ne pas excéder une emprise au sol de 30m², Dans la limite d'un abri par tranche commencée de 5 hectares d'unité foncière. 			
Affouillements et exhaussements des sols	V*	V*	V*
<p><u>Condition en zone A :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Être liés à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone. 			

Non-réglementé.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

A. IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

a. Implantation des constructions sur l'unité foncière

Se reporter à l'article correspondant des « Dispositions communes à toutes les zones ».

b. Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile existantes, à modifier ou à créer

Se reporter à l'article correspondant des « Dispositions communes à toutes les zones ».

Le nu des façades des nouvelles constructions doit être implanté en retrait jusqu'à 5 m maximum de l'alignement, si ce retrait n'altère pas le caractère de l'alignement des constructions existantes.

Des implantations autres que celles prévues aux paragraphes précédents sont possibles dans les cas suivants :

- Se reporter à l'article correspondant des « Dispositions communes à toutes les zones ».

c. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Se reporter à l'article correspondant des « Dispositions communes à toutes les zones ».

Pour les constructions liées à la destination « habitation », le nu des façades des nouvelles constructions doit être implanté :

- Soit en limite séparative,
- Soit en retrait de 3 mètres minimum de la limite séparative, si ce retrait n'altère pas le caractère de l'alignement des constructions existantes.

Des implantations autres que celles prévues aux paragraphes précédents sont possibles dans les cas suivants :

- Se reporter à l'article correspondant des « Dispositions communes à toutes les zones ».

Se reporter à l'article correspondant des « Dispositions communes à toutes les zones ».

La hauteur maximale autorisée est fixée :

Pour les constructions à usage habitation et hébergement culturel, collectif d'hébergement, hôtelier-restauration, scolaire, administratif, sanitaire, équipement d'intérêt général et collectif :

- 6 mètres à l'égout du toi (RDC + 1 étage + Comble ou attique ou toiture-terrasse).

Pour les autres constructions dont agricoles :

- 9 mètres à l'égout du toit.

Des hauteurs autres que celles prévues aux paragraphes précédents sont possibles dans les cas suivants :

- Un dépassement des hauteurs prescrites pourra être autorisé pour des éléments fonctionnels imposés par la nature de l'activité (silos par exemple).

B. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

FAÇADES: MATÉRIAUX ET ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Se reporter à l'article correspondant des « Dispositions communes à toutes les zones ».

TOITURES

Se reporter à l'article correspondant des « Dispositions communes à toutes les zones ».

CLÔTURES

Se reporter à l'article correspondant des « Dispositions communes à toutes les zones ».

ANNEXES

Se reporter à l'article correspondant des « Dispositions communes à toutes les zones ».

Se reporter à l'article du présent chapitre relatif aux destinations et sous-destinations et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, concernant les annexes.

C. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

81

Se reporter à l'article correspondant des « Dispositions communes à toutes les zones ».

COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE

	A	Ap	Ae
TOUTES DESTINATIONS CONFONDUS			
Le Coefficient de Biotope par Surface est fixé selon les zones :	0 %	0 %	0 %

D. STATIONNEMENT

Se reporter à l'article correspondant des « Dispositions communes à toutes les zones ».

3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

A. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Se reporter à l'article correspondant des « Dispositions communes à toutes les zones ».

B. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Se reporter à l'article correspondant des « Dispositions communes à toutes les zones ».

CHAPITRE F

LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES



La zone N correspond aux zones naturelles et forestières et aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone N comprend :

- **Un secteur Ns** : Zone naturelle sensible, protégée des constructions et activités qui pourraient nuire au caractère de la zone en raison du site, de l'intérêt représenté par la flore et la faune, ou de l'intérêt du paysage ; elle comprend aussi les terrains instables, inondables ou soumis à des risques et nuisances.
- **Un secteur Nse** : Zone naturelle sensible où est implantée la station d'épuration.
- **Un secteur NL** : Zone à vocation d'équipements de loisirs de plein air et d'espaces de nature en ville (fonctions sociale, sportive, récréative et paysagère).

Les constructions doivent respecter les conditions prévues dans le chapitre « Dispositions communes à toutes les zones » complétées ou remplacées, le cas échéant, par les dispositions spécifiques à la zone N définies au présent chapitre.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations.

1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLES ET NATURE D'ACTIVITÉS

85

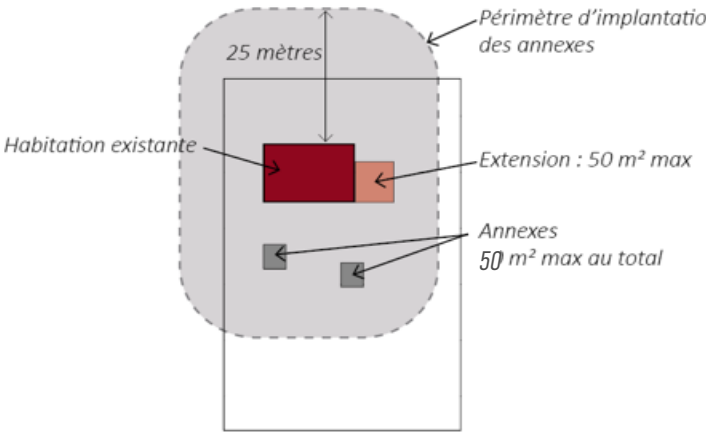
A. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

L'article A de chaque zone précise :

- **V** : les destinations et sous-destinations autorisées ;
- **V*** : les destinations et sous-destinations admises sous conditions définies à l'article 2 suivant ;
- **X** : les destinations et sous-destinations interdites.

	N	Ns	Nse	NL
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE				
Exploitation agricole	X	X	X	X
Exploitation forestière	V	X	X	X
HABITATION				
Logement	V*	X	X	X
Uniquement en zone N L'extension des logements existant est autorisée sous les conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none">- Ne pas créer de nouveaux logements ;- Sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale à l'environnement bâti existant et sous réserve d'être en dehors des périmètres sanitaires.- Pour les logements existants jusqu'à 120m² d'emprise au sol, à la date d'approbation du PLU, le (date à insérer), l'extension ne doit pas dépasser 40m² d'emprise au sol ;- Pour les logements existants au delà de 120m² d'emprise au sol, l'extension ne doit pas augmenter de plus d'un tiers la surface au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, le (date à insérer), sans excéder 200 m² d'emprise au sol. La création de logements est autorisée sous les conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none">- Être réalisée dans le cadre d'un changement de destination spécifiquement identifiés au règlement graphique ;- Que le changement de destination soit réalisé dans le sens d'une mise en valeur patrimonial du bâti ancien rural. Les travaux et aménagements devront permettre la sauvegarde et la mise en valeur des éléments architecturaux existants (détails architecturaux etc.) et respecter le type architectural caractérisant l'édifice ou, à défaut, les constructions adjacentes et environnantes ;- Ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;- Ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes.				
Hébergement	X	X	X	X

	N	Ns	Nse	NL
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE				
Artisanat et commerce de détail	X	X	X	X
Restauration	X	X	X	X
Commerce de gros	X	X	X	X
Activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X	X
Hôtels	X	X	X	X
Autres hébergements touristiques (Camping et hôtellerie de plein-air)	X	X	X	V*
Condition en zone NL : <ul style="list-style-type: none"> - Les aménagements légers de loisirs sous réserve d'une bonne intégration au milieu environnant ; - Les aménagements nécessaires aux pontons et cales à bateaux d'intérêt public, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement et d'une bonne intégration dans le site ; - Les équipements liés à l'hygiène (sanitaires) à condition qu'ils ne portent pas atteinte au milieu naturel. 				
Cinéma	X	X	X	X
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊTS COLLECTIFS ET SERVICES PUBLICS				
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	X	X	X	V*
Condition en zone NL : <ul style="list-style-type: none"> - Avoir pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général ; - Sous réserve d'une bonne intégration dans le site. - Lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale... - Dans les zones concernées par le risque inondation, les constructions et installations liées et nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont uniquement autorisées dans le cadre de constructions, ouvrages, installations, aménagements nécessaires à la gestion des terrains inondables, liées à des infrastructures et réseaux d'intérêt général sans alternative à l'échelle du bassin de vie, destinées à réduire les conséquences du risque d'inondation. 				
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X	X	X	V*
Condition en zone NL : <ul style="list-style-type: none"> - Avoir pour objet la satisfaction de besoins d'intérêt général ; - Sous réserve d'une bonne intégration dans le site. - Lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale... - Dans les zones concernées par le risque inondation, les constructions et installations liées et nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont uniquement autorisées dans le cadre de constructions, ouvrages, installations, aménagements nécessaires à la gestion des terrains inondables, liées à des infrastructures et réseaux d'intérêt général sans alternative à l'échelle du bassin de vie, destinées à réduire les conséquences du risque d'inondation. 				

	N	Ns	Nse	NL
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	X
Salle d'art et de spectacles	X	X	X	X
Équipements sportifs	X	X	X	X
Autres équipements recevant du public	X	X	X	X
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES				
Industrie	X	X	X	X
Entrepôts	X	X	X	X
Bureau	X	X	X	X
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X
AUTRES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL				
Les annexes	V*	V*	V*	X
<p><u>Conditions dans les zones N, Ns et Nse :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Être liées à un logement existant dans la zone ; - Leur superficie cumulée, y compris les annexes existantes avant la date d'approbation du PLU le (date à insérer), ne doit pas dépasser 30 m² d'emprise au sol (hors piscine) - Elles doivent être incluses entièrement dans un rayon de 25 mètres de l'habitation. 				
				
Les piscines	X	X	X	X
Les abris clos couverts pour animaux non liés à une activité agricole professionnelle	V*	V*	X	X
<p><u>Condition dans toutes les zones N :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Être réalisés principalement en matériaux naturels (bois, paille...), sur pleine terre, - Être démontables, que le sol ne soit pas imperméabilisé et de ne pas excéder une emprise au sol de 30m², - Dans la limite d'un abri par tranche commencée de 5 hectares d'unité foncière. 				
Affouillements et exhaussement des sols	V*	V*	V*	V*
<p><u>Condition dans toutes les zones N :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Être liés à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés dans la zone. 				

Non-réglementé.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

A. IMPLANTATION ET VOLUMÉTRIE DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

a. Implantation des constructions sur l'unité foncière

Se reporter à l'article correspondant des « Dispositions communes à toutes les zones ».

b. Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile existantes, à modifier ou à créer

Se reporter à l'article correspondant des « Dispositions communes à toutes les zones ».

Le nu des façades des nouvelles constructions doit être implanté en retrait jusqu'à 5 m maximum de l'alignement, si ce retrait n'altère pas le caractère de l'alignement des constructions existantes.

Des implantations autres que celles prévues aux paragraphes précédents sont possibles dans les cas suivants :

- Se reporter à l'article correspondant des « Dispositions communes à toutes les zones ».

c. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Se reporter à l'article correspondant des « Dispositions communes à toutes les zones ».

Pour les constructions liées à la destination « habitation », le nu des façades des nouvelles constructions doit être implanté :

- Soit à l'alignement,
- Soit en retrait jusqu'à 5 m maximum dudit alignement, si ce retrait n'altère pas le caractère de l'alignement des constructions existantes.

Des implantations autres que celles prévues aux paragraphes précédents sont possibles dans les cas suivants :

- Se reporter à l'article correspondant des « Dispositions communes à toutes les zones ».

Se reporter à l'article correspondant des « Dispositions communes à toutes les zones ».

La hauteur maximale autorisée est fixée :

Pour les constructions à usage habitation et hébergement culturel, collectif d'hébergement, hôtelier-restauration, scolaire, administratif, sanitaire, équipement d'intérêt général et collectif :

- 6 mètres à l'égout du toi (RDC + 1 étage + Comble ou attique ou toiture-terrasse).

Pour les autres constructions dont agricoles :

- 9 mètres à l'égout du toit.

Des hauteurs autres que celles prévues aux paragraphes précédents sont possibles dans les cas suivants :

- Un dépassement des hauteurs prescrites pourra être autorisé pour des éléments fonctionnels imposés par la nature de l'activité (silos par exemple).

B. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

FAÇADES: MATÉRIAUX ET ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Se reporter à l'article correspondant des « Dispositions communes à toutes les zones ».

TOITURES

Se reporter à l'article correspondant des « Dispositions communes à toutes les zones ».

CLÔTURES

Se reporter à l'article correspondant des « Dispositions communes à toutes les zones ».

ANNEXES

Se reporter à l'article correspondant des « Dispositions communes à toutes les zones ».

Se reporter à l'article du présent chapitre relatif aux destinations et sous-destinations et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, concernant les annexes.

C. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Se reporter à l'article correspondant des « Dispositions communes à toutes les zones ».

COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE

	N	Ns	Nse	NL
TOUTES DESTINATIONS CONFONDUS				
Le Coefficient de Biotope par Surface est fixé selon les zones :	0 %	0 %	0 %	0 %

D. STATIONNEMENT

Se reporter à l'article correspondant des « Dispositions communes à toutes les zones ».

3. ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

A. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Se reporter à l'article correspondant des « Dispositions communes à toutes les zones ».

B. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Se reporter à l'article correspondant des « Dispositions communes à toutes les zones ».

CHAPITRE G

ANNEXES



1. LOTISSEMENT LE RIVOLET



ORDRE DES
GEOMETRES-EXPERTS

N° d'inscription : 24804

Jean-Louis RIVIERE - Antoine VINCENEUX

GEOMETRES EXPERTS ASSOCIES

Successeurs de Jean-Claude ADANI et Bernard LOREAU

DEPART.. DE LOIRE ATLANTIQUE
MAIRIE de ST-ETIENNE-DE-MER-MORTE

22 FEV. 2007

ARRIVEE

Département de Loire Atlantique

COMMUNE DE ST ETIENNE DE MER MORTE

BUREAU PRINCIPAL

2, rue de la Garenne
44120 VERTOU
Tél. : 02 40 34 45 29
Fax : 02 40 34 54 08

BUREAU SECONDAIRE

1, rue du Petit Anjou
44230 SAINT
SEBASTIEN SUR LOIRE
Tél. : 02 40 80 67 20
Fax : 02 40 03 41 81

LOTISSEMENT « Le Rivolet »

Vu pour être annexé à
L'arrêté Municipal du
Le Maire

REGLEMENT

URBANISME
LOTISSEMENT
BORNEAGE
TOPOGRAPHIE
INGENIERIE
MAITRISE D'ŒUVRE
LEVE DE FACADE
CONTROLE D'OUVRAGE
COPROPRIETE
GESTION IMMOBILIERE
ENTREPRISE
EXPERTISES FONCIERES

PIECE N°8

03.81

E-mail : contact@vinceneux-geometre-expert.fr

Cabinet VINCENEUX et RIVIERE - SELARL au capital de 2000 € - RCS NANTES 452 509 672 - SIRET : 452 509 672 00013 - APE : 742B - N° TVA : FR 604 525 096 672 00013

Article 1^{er} OBJET DU PRESENT REGLEMENT

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées par le lotissement.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, tout ou partie dudit lotissement.

Il doit être rappelé in extenso dans tout acte translatif ou locatif des parcelles, à l'occasion de chaque vente ou de chaque location, de reventes ou de locations successives.

Article 2 RAPPEL DE L'OBLIGATION DE PERMIS DE CONSTRUIRE

Toutes les constructions, de quelque nature et de quelque importance qu'elles soient, ne pourront être édifiées que si le propriétaire a obtenu le permis de construire exigé par les textes en vigueur.

Article 3 DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES AUX REGLES DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

Les prescriptions du Plan d'Occupation des Sols de la Commune (ou du Plan Local d'Urbanisme) de ST ETIENNE DE MER MORTE, sont applicables au présent lotissement.

Cependant il est précisé

a/ *Caractéristiques des terrains*

<i>N° de lot</i>	<i>Superficie</i>	<i>Surface Hors Œuvre Nette admissible sur chaque parcelle(SHON)</i>
<i>1</i>	<i>692m²</i>	<i>250 m²</i>
<i>2</i>	<i>550 m²</i>	<i>250 m²</i>
<i>3</i>	<i>375m²</i>	<i>250 m²</i>
<i>4</i>	<i>384 m²</i>	<i>250 m²</i>
<i>5</i>	<i>796 m²</i>	<i>250 m²</i>
<i>6</i>	<i>977 m²</i>	<i>250 m²</i>
<i>TOTAL</i>	<i>3774 m²</i>	<i>1500 m²</i>

IMPORTANT: Les superficies et largeurs de façades indiquées sont approximatives et ne seront déterminées exactement qu'après le bornage des lots qui sera effectué par le cabinet. VINCENEUX ET RIVIERE, Géomètres-Experts associés.

Lors de la vente des terrains, le plan de bornage de chaque lot sera remis à l'acquéreur par le Géomètre. Ce document sera obligatoirement annexé à l'acte de vente.

17/10/2017

0381

7

**DEPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE
Commune de SAINT ETIENNE DE MER MORTE**

Lotissement Le RIVOLET

CAHIER DES CHARGES

ARTICLE 1 - OBJET DU CAHIER DES CHARGES

Le présent cahier des charges a pour objet de fixer les règles de caractère privé du lotissement dénommé :

"Le RIVOLET"

Ces règles s'ajoutent aux dispositions d'urbanisme en vigueur sur le lotissement.

1 - Force obligatoire du cahier des charges

Les règles précisées ci-après s'imposeront :

- ↳ dans les rapports du lotisseur et des propriétaires des lots,
- ↳ dans les rapports des propriétaires entre eux, et ce, sans limitation de durée;

Le présent cahier des charges est opposable à et par quiconque détient ou occupe, à quelques titres que ce soit, même à titre d'héritier, donataire ou de bénéficiaire d'apport en société, tout ou partie du lotissement.

A cet effet, il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles, à l'occasion de chaque vente ou location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location ou de reventes ou locations successives.

Le respect des règles du présent cahier des charges est assuré par tout propriétaire du lotissement qui peut également en demander directement l'application.

En cas de transgression ou de différend, le Tribunal de Grande Instance est compétent pour connaître de toute action en exécution forcée, notamment en démolition, et allouer tous dommages et intérêts.

17/10/2017

0381

Tout propriétaire d'un terrain est subrogé aux droits du lotisseur. Il peut exiger de tout autre propriétaire, l'exécution des conditions imposées et auxquelles celui-ci aurait contrevenu.

Par suite tout litige entre propriétaires doit se vider directement entre eux, sans que, jamais sous aucun prétexte, le lotisseur en tant que tel puisse être mis en cause.

2 - Périmètre - Désignation

L'ensemble immobilier objet des présentes est situé :

- ↪ Commune de SAINT ETIENNE DE MER MORTE
- ↪ Il figure au cadastre de la Commune de SAINT ETIENNE DE MER MORTE sous les énoncés suivants :
 - Section E n° 313 pour 18a40
n° 314 pour 17a40
n° 1945 pour 31a80

le tout pour une surface cadastrale de 67a60

3 - Destination du lotissement

Le lotissement est destiné à recevoir des maisons individuelles à usage d'habitation, de services et de bureaux.

ARTICLE II - DISPOSITIONS CONCERNANT LES PARTIES COMMUNES, LES EQUIPEMENTS COMMUNS ET LES DEPENSES AFFERENTES :

1 - Composition

Les parties à l'usage collectif de tous les habitants du lotissement sont constituées par toutes les parties du terrain non réservé aux parties privées et par les ouvrages de toute nature qui y sont et y seront aménagés.

Les équipements à usage commun comprennent notamment s'ils existent :

- voies de desserte avec annexes,
- réseaux d'évacuation des eaux pluviales,
- réseaux d'évacuation des eaux usées,
- réseaux divers d'eau, d'électricité, etc...
- espaces verts,
- parkings collectifs,

17/10/2017

0381

- éclairage,
- signalisations.

Le tout ainsi que lesdits équipements sont figurés sur les plans et pièces décrites faisant partie du dossier du lotissement approuvé et déposé conformément à la Loi.

2 - Création des équipements - Obligations du Lotisseur

La création des équipements ci-dessus est à la charge du lotisseur. Ils sont achevés dans les conditions prévues par l'Arrêté Municipal approuvant le lotissement.

Le lotisseur est tenu de mettre lesdits équipements en état de conformité avec les plans et le programme des travaux susvisés, et également avec les règles de l'art.

Le lotisseur n'est pas tenu à l'obligation de garantie quant aux défauts cachés des dits équipements et tout propriétaire d'un lot est subrogé dans ses droits et actions à l'encontre des locataires d'ouvrages.

3 - Propriété des terrains et équipements

La propriété des terrains et équipements sera transférée gratuitement à la Commune de SAINT ETIENNE DE MER MORTE, à sa première demande.

ARTICLE III - DISPOSITIONS AFFERENTES AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION :

Chaque propriétaire construit dans le respect des dispositions du règlement du lotissement, du présent cahier des charges et du règlement de la construction (*obligation d'obtention de permis de construire*).

Il construit à ses frais et risques, et ce, sans préjudice de ce qui est inscrit par le règlement en matière de clôture et de plantations.

Le propriétaire est tenu, par lui-même, par ses entrepreneurs et par ses ouvriers, de n'imposer aux autres propriétaires que la gêne résultant inévitablement des travaux et de prendre toutes précautions pour que celle-ci ne soit pas aggravée.

Il est tenu directement à l'égard des autres propriétaires et la Commune de SAINT ETIENNE DE MER MORTE, de réparer tous désordres aux voies, clôtures et espaces communs.

Il lui est interdit de créer, par lui-même ou par ses entrepreneurs et ouvriers, aucun dépôt de matériaux ou de gravois sur les voies du lotissement. Il doit procéder dans les meilleurs délais, à l'enlèvement des gravois existant sur son propre lot, du fait des travaux de construction. Il est en particulier, interdit de gâcher du mortier sur la voie publique et sur les parties communes.

17/10/2017

0381

Une servitude pour la pose d'un panneau sera appliquée à tous les lots dans un délai de 5 ans, à compter de la date de l'Arrêté d'Autorisation.

ARTICLE IV - REGLES D'INTERET GENERAL ET SERVITUDES CONCERNANT LES PARTIES PRIVEES :

1 - Destination des constructions

Les constructions élevées ne peuvent être affectées qu'à l'habitation bourgeoise. Toutefois, l'exercice de professions libérales sera autorisé sous les conditions suivantes :

- ✦ L'activité exercée ne devra, en aucune manière, causer la moindre gêne au voisinage ni par le bruit, ni par l'odeur, ni enfin par une circulation trop active.
- ✦ Les occupants exerçant une profession libérale tolérée, auront la faculté d'apposer à l'entrée extérieure de leur maison, une plaque ne portant d'autre indication que leur nom, titre, profession, plaque dont le périmètre ne pourra excéder un mètre.

2 - Affichage

Toute publicité ou affichage est interdit, sous réserve des exceptions suivantes :

- ✦ pour le ou les panneaux du lotisseur en vue de la commercialisation,
- ✦ pour panneaux indiquant qu'une maison est à louer ou à vendre,
- ✦ pour les panneaux dits de chantier,
- ✦ pour les panneaux ou plaques de professions libérales,
- ✦ ou assimilées, si celles-ci sont autorisées.

3 - Mesurage et bornage

Un plan régulier de chaque lot définissant ses limites et sa contenance définitive sera dressé par le Géomètre et devra être obligatoirement annexé à l'acte de vente. Ce plan devra être utilisé pour établir le plan de masse annexé à la demande de permis de construire.

Le fichier informatique correspondant au plan du lot peut être commandé au Géomètre-Expert sus cité moyennant la somme de 50,00 € H.T soit 59,80 € TTC.

17/10/2017

0381

4 - Subdivision de lot

Toute subdivision de lot est interdite, même dans le cas d'une indivision. Les copropriétaires ne pourront se prévaloir de l'ARTICLE 815 du Code Civil pour déroger à cette règle. Toutefois, après une réunion de lots, il pourra être procédé à une division en vue de rétablir un ou plusieurs lots originaires.

5 - Jardins

Les parcelles de lots individuels non réservées à la construction seront aménagés en jardins d'agrément. L'aménagement de jardin potager ou le verger est autorisé en façade arrière des constructions, dans la mesure où aucune gêne n'est entraînée pour le voisinage.

L'entrepôt dans le jardin de tout véhicule, remorque, canot, objet quelconque etc... sont rigoureusement interdits, étant toutefois précisé que sur l'accès garage seul, le stationnement de voiture sera autorisé.

Les jardins d'agrément pourront recevoir les plantations suivantes : gazon, fleurs, arbres, étant précisé et accepté que ces derniers ne pourront causer une gêne aux lots voisins, notamment à la culture des fleurs.

Les fouilles sont interdites si ce n'est pour la construction elle-même, et à condition de remettre le terrain en état.

Aucune modification ne pourra être apportée à l'écoulement de l'eau de ruissellement notamment lors de la construction éventuelle de terrasse, de travaux de jardinage, etc...

Les clôtures éventuelles, tant à l'alignement que sur la profondeur de la marge de recul prévue par la réglementation en vigueur, doivent être constituées par une haie vive doublée ou non d'un grillage de 1,80 m maximum de hauteur ou de lisses de bois de 1,20 m maximum de hauteur.

6 - Signalisation

Chaque propriétaire sera tenu de souffrir, sans indemnité, sur sa construction, l'apposition de tous signes extérieurs indiquant le nom de la voie et le numéro de la propriété selon l'usage, ainsi qu'éventuellement la pose d'une boîte aux lettres extérieure.

7 - Entretien

Les constructions doivent être constamment tenues en excellent état de propreté et d'entretien dans le respect du règlement.

Les portes, volets, persiennes et plus généralement les éléments extérieurs en bois, doivent être vernis ou peints tous les cinq ans au moins, de façon à maintenir à l'ensemble un aspect soigné.

Les enduits ou peintures des murs de façade doivent être périodiquement refaits.

Tout propriétaire devra maintenir son gazon tondu.

17/10/2017

0381

8 – Haies

La haie existante dans le fond des lots 2, 3, 4 et 5 devra être conservée.

Les haies créées devront être composées d'espèces locales mélangées.

Les haies devront être taillées régulièrement quatre fois par an aux époques d'usage.

9 - Séchage du linge

Il est interdit d'étendre du linge aux fenêtres, balcons ou terrasses, dans les jardins individuels entre maison et voies d'accès, ainsi que sur toutes les parties communes.

Il est toléré de le faire dans la partie de jardin non visible des voies publiques, à condition que cet étendage soit discret et qu'en aucun cas il ne dépasse la hauteur admise maximale pour les haies.

10 - Décharges

Les décharges (*ordures, déchets, matériaux*) sont interdites.

11 -Son

L'usage de reproduction des sons n'est admis que dans la mesure où cet usage ne gêne pas les propriétaires voisins. Il est normalement interdit à l'extérieur des constructions après vingt deux heures.

L'utilisation des tondeuses à moteur est autorisée de jour uniquement de neuf à dix huit heures, sauf le dimanche où cette utilisation ne sera tolérée que de dix à treize heures.

12 - Chiens

La divagation des chiens est interdite.

13 - Canalisations

Il est interdit de jeter dans les canalisations et les W.Cs, quoi que ce soit qui puisse provoquer une obstruction ou un engorgement des canalisations. Il est de même interdit de projeter dans les canalisations, des matières inflammables, corrosives, décapantes ou dangereuses, les garanties du constructeur ne jouant pas dans ce cas.

14 - Ordures ménagères

Les récipients d'ordures ménagères ne devront pas rester sur la voirie plus longtemps qu'il n'est strictement nécessaire pour leur enlèvement.

ARTICLE V - MISSION DE COORDONNATEUR Sécurité Protection de la Santé (SPS)

1 - Rappel des Textes

Depuis le 1^{er} Janvier 1996, le maître de l'ouvrage doit désigner un Coordonnateur Sécurité Protection de la Santé.

- Loi 93-1418 du 31 Décembre 1993 modifiant le Code du Travail et portant transposition de la directive européenne n° 92-57 du 24 Juin 1992,
- Décret 94-1159 du 26 Décembre 1994,
- Circulaire DRT n° 96-5 du 10 Avril 1996.

Article L 235-3 du Code du Travail

"Une coordination en matière de sécurité et de santé des travailleurs doit être organisée pour tout chantier de bâtiment ou de génie civil où sont appelés à intervenir plusieurs travailleurs indépendants ou entreprises,....., aux fins de prévenir les risques résultant de leurs interventions simultanées ou successives et de prévoir, lorsqu'elle s'impose, l'utilisation des moyens communs tels que les infrastructures, les moyens logistiques et les protections collectives".

Article L 235-4 du Code du Travail

"...Le maître d'ouvrage désigne un coordonnateur,....pour chacune des phases conception et réalisation ou pour l'ensemble de celle-ci".

Toutefois, pour les opérations de bâtiment ou de génie civil entreprises par un particulier pour son usage personnel, celui de son conjoint ou de ses ascendants, la coordination peut être assurée :

1. lorsqu'il s'agit d'opérations soumises à l'obtention d'un permis de construire, par la personne chargée de la maîtrise d'œuvre pendant la phase conception, d'étude et d'élaboration du projet et par la personne qui assure effectivement la maîtrise du chantier pendant la phase réalisation de l'ouvrage.
2. lorsqu'il s'agit d'opérations non soumises à l'obtention d'un permis de construire, par l'un des entrepreneurs présents sur le chantier au cours des travaux.

Article L 235-10 du Code du Travail

"Lorsque sur un même site, plusieurs opérations de bâtiment ou de génie civil doivent être conduites dans le même temps par plusieurs maîtres d'ouvrage, ceux-ci sont tenus de se concerter afin de prévenir les risques résultant de l'interférence de ces interventions".

17/10/2017

0381

2 - Organisation de la coordination

La coordination en matière de sécurité protection de la santé est assurée :

- ◆ pour les travaux d'infrastructure : par le coordonnateur nommé par le lotisseur,
- ◆ pour la construction des maisons : par le maître d'œuvre et le maître du chantier choisis par chacun des acquéreurs.

Afin d'éviter les risques d'interférence entre les diverses entreprises, le législateur a confié aux **maîtres d'ouvrage une obligation de concertation**.

MESURES LIEES AUX "CHANTIERS DE CONSTRUCTION"

Chaque lot constitue un chantier indépendant soumis à la responsabilité de son propriétaire, et du maître d'œuvre nommé par lui.

Chaque acquéreur de lot devra :

- ✚ **se déclarer** aux différents propriétaires riverains (*dont il obtiendra les adresses auprès du lotisseur*), afin de les informer sur :
 - Calendrier d'exécution,
 - Réalisation des terrassements,
 - Construction d'ouvrages en limite de propriété susceptible d'engendrer :
 - Des chutes d'objets,
 - Des interventions chez les riverains (*pose d'enduits...*),
 - Des éboulements lors de terrassement
 - Survol de grue,
 - Utilisation d'un laser d'alignement,
 - Abattage d'arbre

Cette liste non exhaustive, montre l'importance de cette concertation pour améliorer les conditions de travail et la sécurité des travailleurs sur les chantiers.

- ✚ tenir compte
- ✚ prendre les mesures de préventions nécessaires,
- ✚ répondre immédiatement aux déclarations transmises par ses futurs voisins,
- ✚ **en outre, il est vivement conseillé aux acquéreurs de lots, de procéder à la mise en place d'une clôture provisoire autour du chantier avant le démarrage des travaux.**



Commune de Saint-Etienne-de-Mer-Morte
6, rue de Nantes
44270 SAINT-ETIENNE-DE-MER-MORTE

COMMUNE DE SAINT ETIENNE DE MER MORTE AMÉNAGEMENT D'UN LOTISSEMENT COMMUNAL LES HAUTS DE LA COMBE



- Permis d'Aménager
PA 10 : Règlement du lotissement
- Date 04 juillet 2022

PA 10 - RÈGLEMENT DU LOTISSEMENT

DISPOSITIONS GÉNÉRALES // RÈGLEMENT

OBJET DU RÈGLEMENT

Le présent règlement s'applique aux espaces privés à l'intérieur du lotissement Les Hauts de la Combe sur la Commune de Saint-Etienne-de-Mer-Morte, tel que le périmètre en est défini sur les pièces graphiques du présent dossier.

Le lotissement comprend 30 lots destinés à l'accession à la propriété ou la location

CHAMP D'APPLICATION

Le lotissement se situe sur les parcelles numéro 310, 185, 195, 196, 197 et 198 de la section AD. Son emprise représente une superficie de 19 016 m², dont la commune sera bientôt propriétaire, située en zone 1AU au PLU de la Commune. Le règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme s'appliquant sur la commune de SAINT ETIENNE DE MER MORTE, suivant le Plan Local d'Urbanisme en vigueur à la date de délivrances des autorisations d'urbanisme.

Il est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit tout ou partie du lotissement. Il doit être remis à chaque acquéreur de lot.

APPLICATION DE L'ARTICLE R151-21 DU CODE DE L'URBANISME

Le PLU actuel s'oppose à l'application de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme. Par conséquent, les dispositions du règlement du Plan Local d'Urbanisme s'appliquent à chaque parcelle issue de divisions.

Cahier de recommandations: Le présent document comprend un ensemble de recommandations incitatives visant à guider les acquéreurs et leurs constructeurs dans la définition architecturale, paysagère et environnementale de leur projet.

Ces recommandations n'ont pas de valeur réglementaire. Cependant, les acquéreurs sont vivement encouragés à respecter les présentes dispositions pour garantir le respect des intentions du projet et une cohérence sur l'ensemble du site. Il s'agit également de favoriser les performances énergétiques des constructions et d'apporter des conseils pour une meilleure utilisation de la parcelle.

Le reste du document (ce qui n'est pas écrit en italique) a une valeur réglementaire.

I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

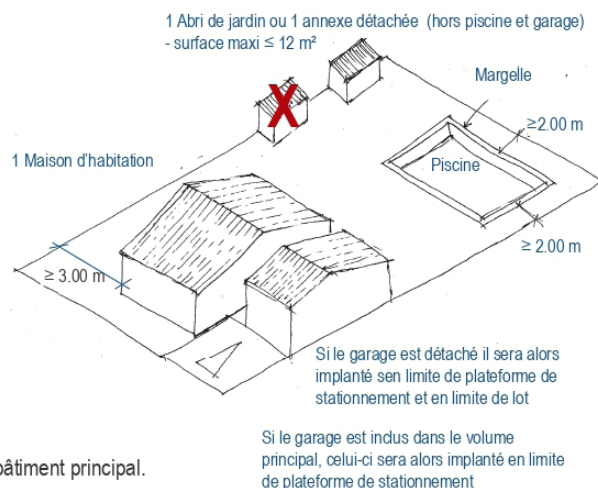
Destinations et sous-destinations admises sous conditions

D'une manière générale, et en dehors de l'îlot de logements collectifs, il sera autorisé sur chaque lot :

- La construction d'un (1 seul) bâtiment à usage principal d'habitation
 - Un (1 seul) garage détaché du bâtiment d'habitation. Dans ce cas, il sera construit dans la continuité de la plateforme de stationnement, sur l'accroche imposée.
 - La construction d'une (1) piscine.
 - La construction d'un (1 seul) abri de jardin ou annexe détachée hors piscine et garage suivant les règles énoncées dans ce dossier
- L'ensemble des abris de jardins et annexes détachées hors garage et piscine sur chaque lot ne pourra pas présenter une emprise au sol de plus de 12 m².

Destinations et sous-destinations interdites

- La construction de dépendance ou d'annexe avant la construction du bâtiment principal.
- Les constructions en sous-sol.



PA 10 - RÈGLEMENT DU LOTISSEMENT

II - CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

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

Sur certains lots, les constructions devront respecter les zones de recul pour préservation des haies ou favoriser les implantations bioclimatiques . Aucune construction n'est autorisée dans les zones dotées d'une trame verte au règlement graphique - PA4.

Dans le cas de la construction d'un volume principal avec le garage intégré, ce volume devra s'implanter en limite de plate-forme de stationnement et en limite de lot, sur l'accroche imposée au règlement graphique - PA4.

Dans le cas de la construction d'un garage séparé de l'habitation, celui-ci devra s'implanter en limite de plate-forme de stationnement et en limite de lot, sur l'accroche imposée au règlement graphique - PA4 (voir également article 3). Un carport ou préau peut être construit sur la surface de stationnement mais doit rester ouvert sur l'espace public et doit permettre le stationnement de deux (2) véhicules.

En l'absence de règle de recul ou d'obligation liée à l'implantation indiquée au règlement graphique - PA4, l'implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile et aux emprises publiques se fera dans le respect du règlement du PLU.

Recommandations : Dans ce cas de construction implantée en retrait de l'alignement, les surfaces libres en bordure de voie pourront être traitées en espaces végétalisés pour au moins 80% de leur surface en dehors de la plateforme de stationnement (voir chapitre 7)

Les constructeurs sont encouragés à intégrer, dès la conception, la notion d'habitat évolutif, comme les capacités d'évolution des maisons :

- Extension ou création d'une pièce supplémentaire dans les zones constructibles, soit au sol s'il reste de la surface, soit à l'étage.
- Redistribution, aménagements intérieurs.
- Adaptation aux handicaps, accessibilité des logements aux personnes à mobilité réduite.

ARTICLE 3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans le cas de la construction d'un volume principal avec le garage intégré, ce volume devra s'implanter en limite de plate-forme de stationnement et en limite de lot, sur l'accroche imposée au règlement graphique - PA4.

Dans le cas de la construction d'un garage séparé de l'habitation, celui-ci devra s'implanter en limite de plate-forme de stationnement et en limite de lot, sur l'accroche imposée au règlement graphique - PA4 (voir également article 2).

En l'absence de règle de recul ou d'obligation liée à l'implantation indiquée au règlement graphique - PA4, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives se fera dans le respect du règlement du PLU.

Les annexes s'implantent soit en limite séparative, soit en retrait. Dans le cas d'une implantation en retrait, il doit être d'au moins 1 mètre.

Les piscines (margelles non comprises) s'implantent en retrait de 2 mètres minimum.

Recommandations : Une maison implantée près de la voie et/ou des limites séparatives permet d'éviter le morcellement de la parcelle et de libérer une plus grande surface pour le jardin, tout en préservant l'intimité. Celui-ci offre alors une surface suffisante pour y installer une terrasse, jouer, faire un jardin potager par exemple. Disposer d'un jardin et l'agrémenter d'un potager peut être intéressant.

Autres : la création d'un cellier, directement accessible est recommandée (stockage à vélo par exemple).

Cet espace de rangement est soit attenant au volume du garage, soit intégré au volume habitation

ARTICLE 4 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

Recommandations : L'emprise au sol des constructions et des surfaces imperméabilisées (stationnement, terrasse, piscine,...) ne doivent pas excéder 70 % de la surface du lot.

ARTICLE 5 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Voir règlement du PLU

ARTICLE 6 - CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES FAÇADES, DES TOITURES ET DES CLÔTURES

Aspect général

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,

PA 10 - RÈGLEMENT DU LOTISSEMENT

- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale ; les annexes, les extensions et les dépendances autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Pour les constructions nouvelles, aucune contrainte de volume ou de forme n'est imposée, elles devront s'intégrer à l'environnement. Les dépendances, les annexes et les extensions du bâti existant pourront être conçues dans une architecture différente du bâti d'origine.

Implantation de la construction principale

Recommandations : Les constructions auront des volumes compacts. Une maison à étage présente l'avantage d'être plus compacte qu'une maison de plain-pied à surface de plancher égale.

L'implantation par rapport au soleil : il est recommandé de privilégier une orientation des constructions favorisant l'ensoleillement du bâtiment et sa capacité de production d'énergie solaire. Ainsi, les habitations bénéficieront au maximum des apports thermiques du soleil en raison du caractère judicieux de sa conception (orientation, implantation, forme, répartition des ouvertures, ...).

Disposer votre façade principale au Sud vers le soleil garantie un meilleur confort intérieur et des économies d'énergie. Des ouvertures moins nombreuses et plus petites pourront être pratiquées dans les façades Est et Ouest et encore moins sur la façade Nord.

De plus, l'usage d'un pare-soleil sur les ouvertures sud permet de tirer le meilleur parti des apports solaires en hiver quand le soleil est bas et à l'inverse de se protéger des rayons solaires en été quand le soleil est haut.

Les rayonnements du soleil pourront être arrêtés pour éviter les effets de surchauffe. Pourront donc être prévus des dispositifs de protection solaire :

Les protections extérieures fixes verticales sont plutôt adaptées aux orientations Est et Ouest.

Les protections extérieures fixes horizontales sont plutôt adaptées aux façades Sud - Afin de ne pas limiter fortement l'entrée du soleil en hiver, il est conseillé de les concevoir amovibles ou orientables. Le principe de pergolas bio climatiques (à lames orientables) est intéressant car il permet de filtrer ou se protéger de la lumière selon la saison.

Il est important de prévoir ces dispositifs au moment de la conception du projet.

La plantation d'arbres à feuilles caduques peut également jouer le rôle de protection solaire en façade exposées au soleil. L'été, le feuillage crée de l'ombre sur l'habitation et l'hiver, l'arbre laisse passer les rayons solaires ne privant pas l'habitation des apports directs.

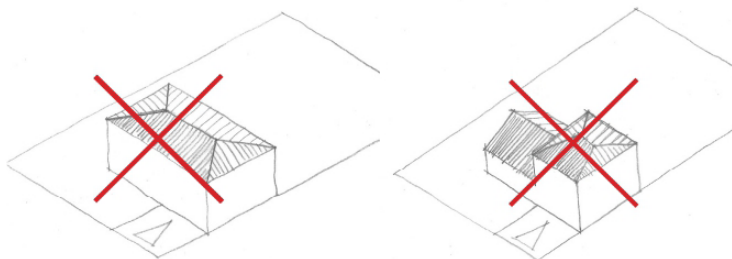
Il est recommandé que 90% des surfaces d'ouvertures bénéficient d'occultations isolées (volets) ou de triple vitrage afin de réduire au maximum les déperditions thermiques.

- les façades nord respectent un très faible taux d'ouverture mais profitent lorsqu'il y a lieu des perspectives et vues sur le paysage environnant et les espaces verts.

Toitures

Voir règlement du PLU

Les croupes ou toitures à 4 pentes sont interdites sur le volume au rez-de-chaussée ou à l'étage



Bâtiments annexes

Voir règlement du PLU.

Les bâtiments annexes peuvent aussi être traités avec des matériaux identiques à ceux de la construction principale.

Le bois vernis, rappelant l'aspect de « chalets savoyards », est interdit.

Recommandations : Les bâtiments annexes en bois ou habillage bois seront privilégiés quand ils sont détachés de la construction principale ou du garage.

Les constructions annexes et/ou abris de jardin peuvent s'implanter dans les emprises constructibles, de préférence dès la conception du projet. Elles doivent également être bâties dans un souci de qualité de mise en œuvre et de tenue dans le temps (éviter les constructions précaires). Le volume général et les matériaux des constructions secondaires (annexes) seront en harmonie avec celui de la structure principale ou à base de bardage ou de clins en bois...

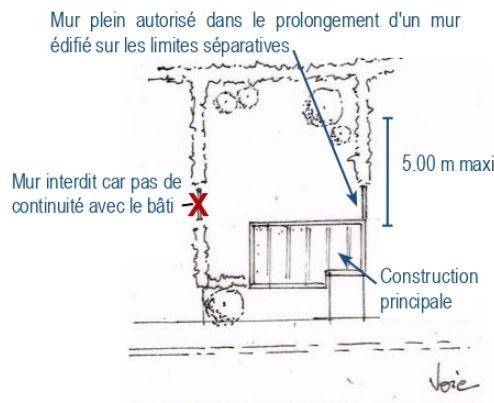
Les clôtures

Les clôtures d'aspect plaques de béton moulé, brande, en bâches de type « brise-vent », en végétaux artificiels, en tôle ondulée sont interdits. L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits (parpaings, etc.) est également interdit. Ils devront être enduits et peints ou enduits teinté masse.

Les clôtures existantes de qualité, composées par des murs en pierre, haies bocagères, etc., doivent être préservées, tout en laissant la possibilité de créer un accès.

La jonction entre les clôtures en limite de voie ou d'emprise publique et en limite séparative doit être traitée de manière qualitative.

Au delà de ces murs, les clôtures seront constituées



PA 10 - RÈGLEMENT DU LOTISSEMENT

- soit d'un grillage rigide doublé d'une haie
- soit une clôture sans fondation constituée d'un simple grillage et piquets de bois doublée ou non d'une haie
- soit d'une haie végétale
- soit de claustras bois (voir illustration page suivante).

Ces dispositifs de clôture sont limités à 1.80 m de hauteur. Toute haie utilisera au moins 4 essences minimum issues de la palette végétale. Le stationnement de jour imposé sur chaque parcelle, matérialisé par une surface de 5 X 5 m (ou surface équivalente) et deux triangles gris et mentionné sur le règlement graphique doit être laissé ouvert sur l'espace public.

En limite avec les riverains Traits rose Cf Plan PA4.2. 2 ci après

A la charge de l'acquéreur	A la charge de l'aménageur
Aucune clôture / Entretien du préverdissement, haie arbustive dense	Préverdissement - haie arbustive dense - hauteur environ 1.60 m

En limite séparative et des cheminements Traits violet Cf Plan PA4.2. 2 ci après

A la charge de l'acquéreur	A la charge de l'aménageur
Un grillage de hauteur maximale de 1.80 m ou une clôture sans fondation constituée d'un simple grillage et piquets de bois de hauteur maximale de 1.60 m ou un claustra bois d'une hauteur de 1.80 m, Ces dispositifs peuvent être accompagnés de plantation Pas de claustra bois ni de mur maçonné, sauf en continuité de la maison/garage sur 5 mètres	Aucune clôture

En limite des voies publiques Traits orange Cf Plan PA4.2. 2 ci après

A la charge de l'acquéreur
Un grillage de hauteur maximale de 1.60 m ou une clôture sans fondation constituée d'un simple grillage et piquets de bois de hauteur maximale de 1.60 m ou un claustra bois d'une hauteur de 1.60 m, disposé à l'intérieur de la parcelle, à 1,00 mètre en retrait de la limite séparative et doublé d'une haie végétale en limite de lot.

En limite des espaces verts Traits bleu Cf Plan PA4.2. 2 ci après

A la charge de l'acquéreur	A la charge de l'aménageur
	Un grillage de hauteur maximale de 1.60 m ou une clôture sans fondation constituée d'un simple grillage et piquets de bois de hauteur maximale de 1.60 m, disposé à l'intérieur de la parcelle, à 1,00 mètre en retrait de la limite séparative et doublé d'une haie végétale en limite de lot.

En limite des haies existantes Est et Sud Traits verts clair Cf Plan PA4.2. 2 ci après

A la charge de l'acquéreur	A la charge de l'aménageur
Une clôture sans fondation constituée d'un simple grillage et piquets de bois de hauteur maximale de 1.20 m. Ce dispositif peut être accompagné de plantation	

En limite des haies existantes Sud/Ouest Traits verts foncés Cf Plan PA4.2. 2 ci après

A la charge de l'acquéreur	A la charge de l'aménageur
	Claustras bois en limite Ouest sur les lots

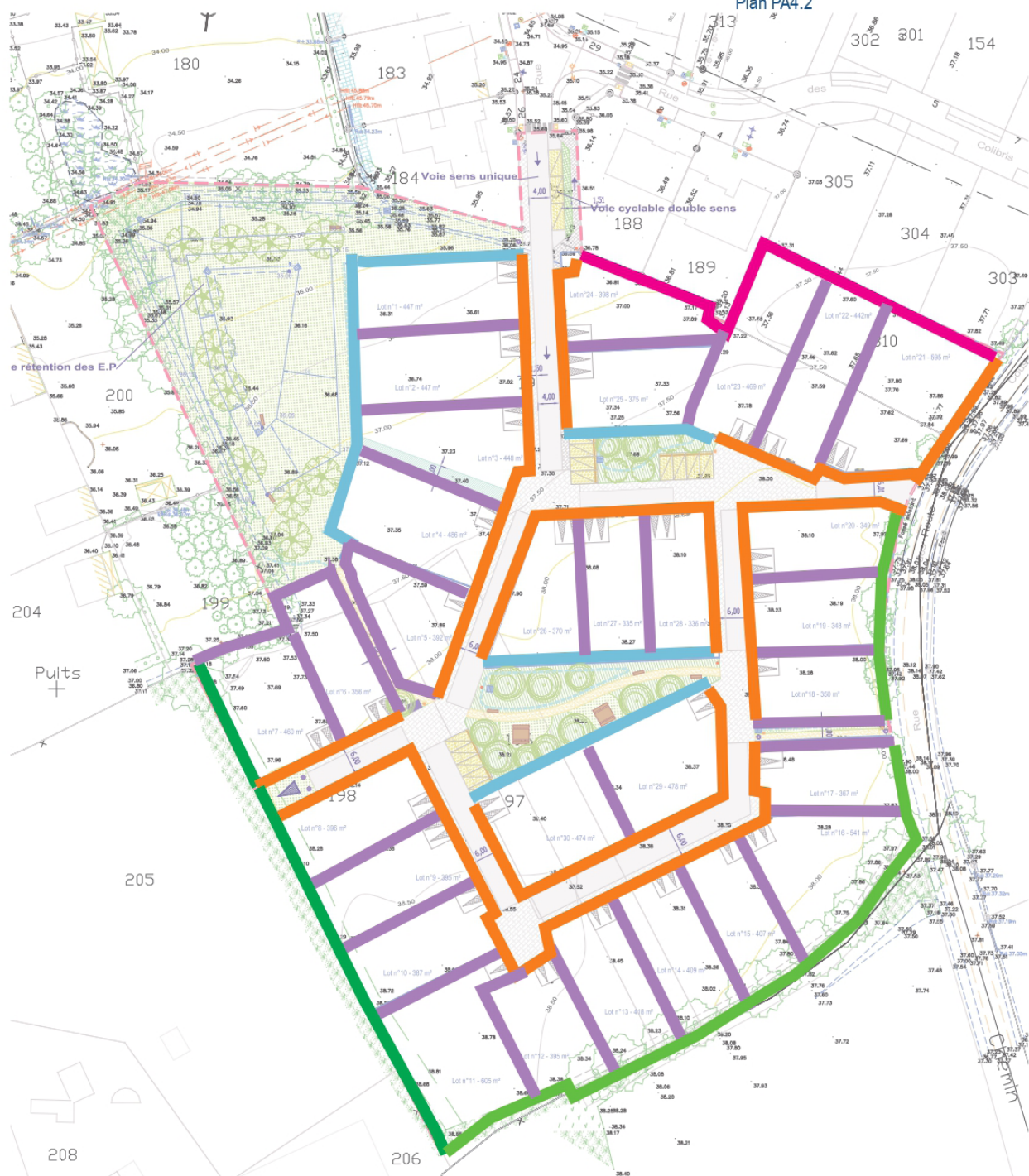
CLAUSTRA BOIS

// Les claustra bois seront de bonne tenue réalisées avec du bois de section suffisante pour tenir dans le temps :

- Le bois sera entretenu régulièrement
- Les lames pourront être verticales ou horizontales
- Il sera prévu un jour entre les lames



PA 10 - RÈGLEMENT DU LOTISSEMENT

PLAN DE RÈGLEMENT DES CLÔTURES
Plan PA4.2

PA 10 - RÈGLEMENT DU LOTISSEMENT

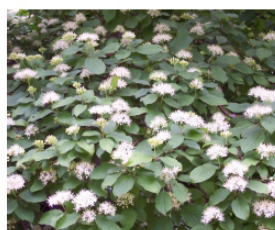
ARTICLE 7 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Voir règlement du PLU.

Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les espaces libres de construction devront être traités en espaces verts pour 40% de leur surface. Les nouvelles plantations doivent être d'essences variées et respecter la liste des essences végétales en annexe de ce règlement, en utilisant 4 essences minimum.

Aulne glutineux	Alnus glutinosa C*	Charme	Carpinus betulus SP*
Cormier	Sorbus domestica C*	Erable champêtre	Acer campestre P*
Néflier	Mespilus germanica C*	Noisetier	Corylus avellana C*
Sorrier des oiseaux	Sorbus aucuparia P*	Aubépine	Crataegus monogyna C*
Cornouiller sanguin	Cornus sanguinea C*	Eglantier	Rosa canina C*
Poirier	Pyrus communis C*	Pommier	Malus sylvestris C*
Prunellier	Prunus spinosa C*	Sureau noir	Sambucus nigra SP*
Troène	Ligustrum vulgare C*	Viorne obier	Viburnum opulus P*
Viome plissé	Viburnum plicatum C*	Seringat virginal	Philadelphus virginialis C*
Arbre aux bonbons	Callicarpa japonica C*	Lilas à petites feuilles	Syringa microphylla C*
Lavande officinale	Lavandula angustifolia P*	Sauge russe	Perovskia atriplicifolia C*
Coronille bigarée	Securigera varia SP*	Euphorbes	Euphorbe characias et martinii P*
Vivaces variées	Gaura, agapanthe, achillée, rudbeckia, valériane, leucanthemum		
Graminées suivantes	Carex, molinia, miscanthus, pennisetum, festuca glauca		

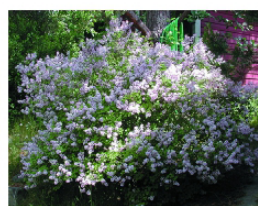
C* : caduc / P* : persistant / SP* : semi-persistant



Cornus sanguinea -
Cornouiller sanguin



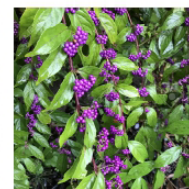
Euphorbia characias -
Euphorbe



Syringa microphylla -
Lilas à petites feuilles



Perovskia atriplicifolia -
Sauge Russe



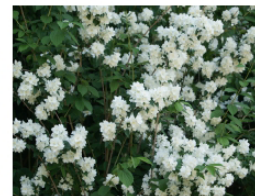
Callicarpa japonica -
Arbre aux bonbons



Achillea filipendulina -
Achillée



Securigera varia -
Coronille bigarée



Philadelphus virginialis -
Seringat virginal



Lavandula angustifolia -
Lavande

Recommandations : Voir en fin de règlement un complément de recommandations concernant les aspects paysagers.

// Espèces végétales interdites :

- Les résineux suivants :
- Famille des Cupressus: les thuyas, les cyprès, chaemicyparis ;
- Famille des Pinacées: picea, epicea, abies
- Les haies de palme (Prunus laurocerasus), baccharis (Baccharis halimifolia)
- Tous les Eleagnus
- Tous les types de bambous
- Tous les Eucalyptus (famille des Myrtacées)
- Tous les types de saules pleureurs (famille des Salicacées)
- Tous les types de houx (famille des Aquifoliacées)

// Toutes les espèces classées envahissantes sont interdites :

- Ailanthus (Faux vernis du Japon)
- Fallopia japonica (Renouée du Japon)
- Buddlejia (Arbre aux papillons)
- Robinia pseudoacacia (Robinier)

// Les plantes allergènes suivantes sont interdites également :

- Tous les bouleaux
- Tous les saules
- Toutes les graminées non citées

PA 10 - RÈGLEMENT DU LOTISSEMENT

ARTICLE 8 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

L'accès automobile et de stationnement dit «du midi» est imposé sur chaque lot. Il est matérialisé par une surface de 5 X 5 m et deux triangles gris et mentionné sur le règlement graphique PA4.

Cette surface de stationnement doit être laissée ouverte sur l'espace public.

Recommandations : L'imperméabilisation du sol de cette opération doit être limitée au mieux. Il est préférable de prévoir un sol en gravillon ou en dalles béton avec joints engazonnés pour le revêtement des places de stationnement de jour et l'accès à la maison et un revêtement en bois posés sur plots pour la terrasse.

Il est exigé, sous réserve de dispositions plus favorables fixées par l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme :

- Pour les maisons individuelles : 2 places aériennes par logement

III ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

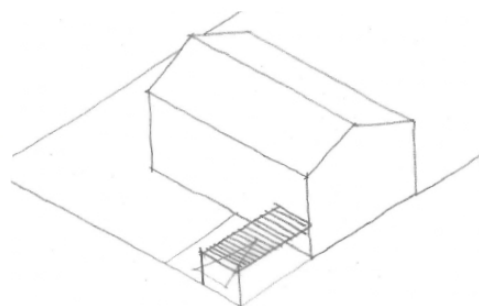
ARTICLE 9 : VOIRIE ET ACCÈS

Un (1) seul accès automobile par parcelle est autorisé.

L'accès automobile et le stationnement dit «du midi» sont imposés sur chaque lot.

Il est matérialisé par une surface de 5 X 5 m et deux triangles gris et mentionné sur le règlement graphique PA4.

Cette surface de stationnement doit être laissée ouverte sur l'espace public. Un carport peut être construit sur cette surface mais doit rester ouvert sur l'espace public et doit permettre le stationnement de deux (2) véhicules. Les toitures des carports seront en terrasse ou à faible pente. Le polycarbonate et/ou les matières transparentes sont interdits.



Sur les parcelles attenantes aux espaces verts existants ou futurs, des accès piétons aux dits espaces verts sont autorisés sous la forme d'un portillon, ouvrant à l'intérieur de la parcelle, d'une largeur d'ouverture maximale de 1.00 m. Si des marches sont nécessaires, elles seront à l'intérieur de la parcelle.

Recommandations : Les accès véhicules ont été définis en fonction de l'aménagement des espaces publics. Ils sont figés au plan de composition. Aucun autre accès véhicule n'est autorisé. Les principes d'accès et de stationnement ont été pensés afin de faciliter l'accessibilité du stationnement des voitures sur les parcelles et d'éviter l'encombrement du domaine public.

ARTICLE 10 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

10.1 Assainissement eaux usées :

Conforme au règlement d'urbanisme en vigueur.

Recommandations : des regards, coffrets et chambre de tirage seront installés en limite de propriété pour permettre le raccordement. Ils doivent rester parfaitement accessibles aux concessionnaires, depuis l'espace public.

10.2 Eaux pluviales:

Conforme au règlement d'urbanisme en vigueur.

Les ouvrages d'infiltration à la parcelle ne sont pas obligatoires néanmoins, des dispositifs peuvent être installés sur chacun des lots, suivant des dispositifs proposés page suivante. Ces dispositifs permettront de mieux répartir la rétention des eaux pluviales sur l'opération et de préserver la qualité du sol et du sous-sol. Leur entretien sera assuré par l'acquéreur.

Recommandations : Imperméabilisation du sol : L'objectif est de diminuer la production d'eau de ruissellement et donc les quantités pluviales à stocker dans le bassin de rétention aménagé à proximité du lotissement.

Pour cela il est recommandé de :

- Réduire au maximum les surfaces imperméabilisées sur la parcelle et en particulier au niveau des stationnements et des terrasses.
- Favoriser l'infiltration et l'évaporation en plantant et en évitant le compactage des sols;
- Éviter l'imperméabilisation des sols.

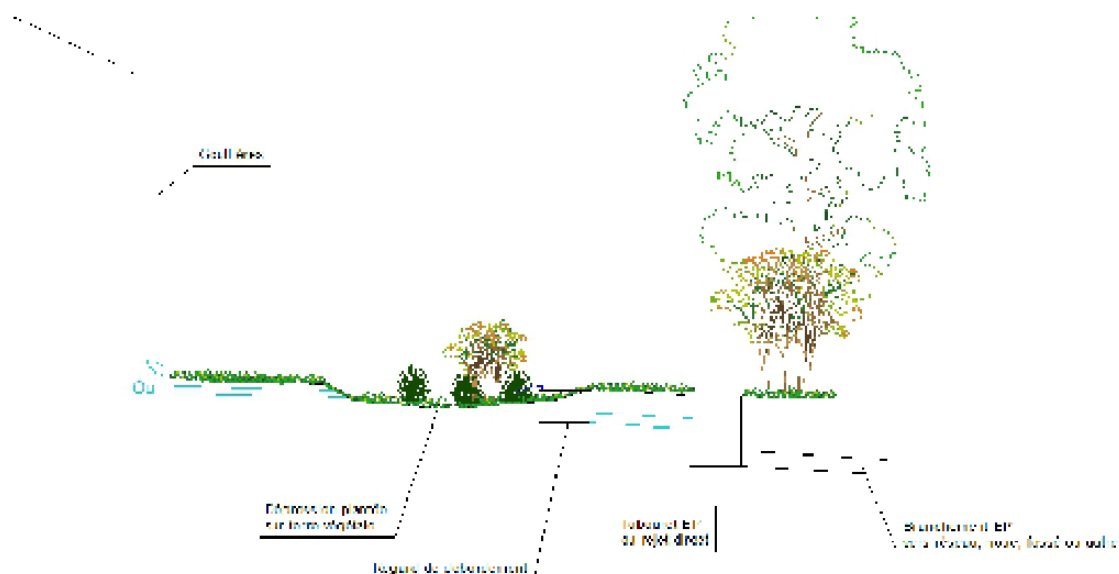
Pour les zones de stationnement par exemple, l'utilisation de bandes de roulement est recommandée, le reste étant engazonné.

Nous recommandons les matériaux suivants : graviers, pas japonais, dalles ou pavés avec joints engazonnés pour les accès piétons.

On peut également préconiser l'aménagement de terrasses en bois plutôt qu'en béton.

Lotissement à Saint Etienne de Mer Morte 44 // «Les Hauts de la Combe» // Permis d'aménager // 04 juillet 2022 // LA VILLE EST BELLE

2. Le jardin de pluie



Gabarit proposé :

- Emprise au sol : 5 à 10 m²
- Profondeur : 20 à 30 cm
- Plantations : Libre tant qu'il s'agit d'espèces locales non invasives et non exotiques
- Volume utile visé (avant débordement vers le regard de débordement) : entre 500 litres et 1,5 m³

Entretien : Gestion de la végétation et éventuellement légère scarification du fond du jardin de pluie 1 à 2 fois par an.

Possibilité de « paysager » ce type d'ouvrage. Possibilité de « minéraliser » l'ouvrage (enrochements, fonds graviers, etc.).



PA 10 - RÈGLEMENT DU LOTISSEMENT

10.3 Réseaux divers:

Les éléments extérieurs de type pompe à chaleur, dispositif de climatisation, réserve pluviale et tout autre matériel seront implantés de manière à limiter leur impact visuel et leur impact sonore vis-à-vis des riverains, ils seront implantés :

- soit en toiture terrasse,
- soit derrière le mur acrotère,
- soit dans un décroché de façade,
- soit couvert par un auvent
- soit intégré au bâtiment

Ils seront de préférence éloignés des limites séparatives.

Recommandations : Les accès véhicules ont été définis en fonction de l'aménagement des espaces publics. Ils sont figés au plan de composition. Aucun autre accès véhicule n'est autorisé. Les principes d'accès et de stationnement ont été pensés afin de faciliter l'accessibilité du stationnement des voitures sur les parcelles et d'éviter l'encombrement du domaine public.

10.4 Alimentation en eau potable :

Conforme au règlement d'urbanisme en vigueur.

RECOMMANDATIONS COMPLÉMENTAIRES

Recommandations : Préserver la biodiversité

La haie est une véritable microcosme qui attire une foule d'animaux (oiseaux; petits insectes,...). Ceux-ci contribuent à l'équilibre du jardin. Plus la diversité végétale est élevée, plus la diversité animale est riche.

Il est recommandé de ne pas fermer par une maçonnerie continue le bas des clôtures, afin de préserver le passage de la petite faune.

Les haies

Il sera privilégiées les haies à port libre, composées d'essences de croissance modérées pour limiter les travaux d'entretien et pour ne pas créer trop d'ombre aux autres jardins. Les variétés peu exigeantes en eau seront retenues.

Les haies permettent d'héberger oiseaux, insectes et autres petits animaux qui participent à l'équilibre botanique du jardin et les nourrir.

De plus, les haies végétales sont absorbantes phoniquement, elles diminuent les bruits du voisinage. Leurs racines drainent le sol et limitent les flaques d'eau en cas de fortes pluies.

Les haies seront composées de différentes essences (4 au minimum). C'est l'association de plusieurs espèces qui donne à la haie son caractère naturel. De plus, la variété permet :

- Un meilleur gamissage de la haie,
- Un meilleur équilibre écologique,
- Une meilleure résistance aux maladies
- Une meilleure harmonie paysagère grâce aux variations saisonnières.

Cette association d'essences permet une meilleure harmonie paysagère, une meilleure intégration dans le paysage environnant ainsi qu'une variation de teintes. Les espèces se complètent entre elles d'où une protection plus rapide et efficace face aux maladies, parasites et champignons. Le risque de prolifération se voit diminuer en présence d'une diversité d'espèces végétales.

Comment choisir les essences ?

Une palette végétale existe, elle est intégrée au règlement.

Un choix judicieux et approprié exige une connaissance approfondie des végétaux, de leurs exigences, de leur comportement mais aussi de leurs caractéristiques paysagères qui influence directement la qualité et l'agrément des espaces plantés.

Trois critères doivent guider ce choix des essences :

- L'adaptation au milieu, climat, type de sol, volume disponible pour leur feuillage comme pour les racines.
- Le choix esthétique : les variations saisonnières des végétaux, persistants ou caduque, la forme des feuilles, leur couleur et évolution au fil des saisons, la floraison, la fructification.
- Les critères de gestion : les possibilités d'approvisionnement, la vitesse de croissance, la longévité des végétaux, la sensibilité aux attaques parasitaires.

Pour la santé de la haie et son équilibre il est souhaitable de donner la priorité aux espèces locales adaptées au climat et au sol, et d'associer plusieurs espèces pour favoriser une haie plus vivantes qui varie au fil des saisons avec l'évolution du feuillage, de la floraison et de la fructification.

L'utilisation de paillage est recommandée à la plantation pour favoriser la reprise des végétaux.

Ces paillages seront obligatoirement biodégradables (soit en fibres végétales : écorce, paille, copeaux, résidus de tailles, etc. ; soit en semis : trèfles

PA 10 - RÈGLEMENT DU LOTISSEMENT

blanc, etc.).

Il est conseillé de planter tôt pour se protéger de l'intimité des maisons voisines.

...En limites séparatives

Les clôtures en limite séparatives se distinguent des clôtures sur rue car elles n'ont pas le même rôle.

La clôture sur rue forme la limite avec l'espace public, elle a un rôle de façade urbaine et de protection.

La clôture en limite séparative forme la limite entre les propriétés et donc avec les voisins, elle doit favoriser les relations de bon voisinage tout en diminuant la proximité par absorption du bruit.

Les clôtures en limite séparatives seront formées par une haie vive qui permettra le développement de l'aspect paysager du quartier.

La haie peut être doublée par un grillage lâche de type grillage à moutons qui est masqué par la haie. Cette dernière doit être taillée une fois par an.

Le règlement impose la plantation de haies diversifiées et interdit les haies de conifères (thuyas, cyprès, sapin, ...). De haies aux essences variées et bien adaptées à leur région mettent en valeur le paysage et favorisent la biodiversité. Les haies pourront ne pas être taillées de façon uniforme et/ou répétitives et seront constituées d'arbustes à moyen développement (environ 1m50). Les clôtures peuvent comporter des éléments plus hauts de type pergola ou support à plantes grimpantes en bois de même aspect que les clôtures.

Les sujets à petit développement comme les fruitiers seront privilégiés (cerisiers, pommiers, poiriers, etc.).

Il s'agit également d'anticiper la future ombre portée du sujet sur l'habitation. La plantation d'une essence caduque en façade sud permet d'améliorer le confort d'été tout en préservant les apports solaires passifs en hiver.

Consommation énergétique

« La meilleure énergie est celle que l'on ne consomme pas. ».

Les logements devront répondre à la réglementation thermique en vigueur.

Avant de penser à l'utilisation d'une source d'énergie renouvelable pour le chauffage de la maison, il faut tout d'abord penser à limiter les pertes thermiques et à isoler au maximum la construction.

Pour se faire, l'acquéreur doit vérifier que toutes les dispositions soient bien prises par le constructeur pour éviter les ponts thermiques et isoler dans les règles de l'art.

Une maison doit non seulement être bien isolée mais aussi avoir une bonne inertie pour éviter la surchauffe en été. Certains matériaux comme la brique monomur ou des isolants denses (laine de bois, etc.) offrent cette bonne inertie.

Concernant l'économie de la ressource en eau, on préconise le choix de matériel hydro-économe : les chasses d'eau à double débit et système à bascule qui interromp le jet à la demande, les mitigeurs à double débits, etc. L'attention est également attirée sur la qualité de la robinetterie (un robinet qui coule = 4L d'eau perdue/heure). Seconde préconisation : limiter les surfaces imperméabilisées pour favoriser l'infiltration de l'eau et arroser raisonnablement les espaces verts : choix d'essences végétales locales et adaptées, on peut aussi utiliser les eaux pluviales.

La conception architecturale devra donc :

- Favoriser les architectures compactes pour limiter les déperditions d'énergie et optimiser l'ensoleillement.
- Adapter l'orientation des façades et la taille des ouvertures en fonction des orientations nord et sud.
- Localiser les pièces en fonction de ces dernières orientations.
- Favoriser l'éclairage naturel des pièces d'eau, des parties communes.
- Utiliser un éclairage artificiel faisant appel à des sources économes en énergie, temporisé ou asservi à des détecteurs de présence.
- Favoriser la ventilation naturelle et récupérer l'énergie sur les systèmes d'extraction d'air.
- Privilégier l'isolation par l'extérieur et une bonne inertie thermique qui sont un gage important de confort des habitations en hiver comme

en été.

- Optimiser les apports solaires en hiver et les minimiser en été (utilisation de brise soleil).
- Rechercher le confort acoustique dans la construction des logements aussi bien vis-à-vis des bruits extérieurs que des bruits intérieurs pouvant être perçus d'une pièce ou d'un étage à l'autre grâce au système d'isolation et de ventilation. Adapter l'architecture des bâtiments en jouant sur les dispositions intérieures des locaux. Par exemple : éviter de superposer une pièce bruyante et une pièce de repos ou bien dissocier les pièces de jour de nuit.

- Installation des systèmes de mesure et de suivi des consommations et d'éviter les surconsommations.
- Garantir la bonne qualité de l'air grâce à son renouvellement assuré par une ventilation performante.

PA 10 - RÈGLEMENT DU LOTISSEMENT

SURFACES DE PLANCHER AUTORISÉES

n° Parcelle	Surface cessible constructive m²	Surface de plancher maximale	n° Parcelle	Surface cessible constructive m²	Surface de plancher maximale
1	447	230	16	541	250
2	447	230	17	367	220
3	448	230	18	350	200
4	486	240	19	348	200
5	392	220	20	349	200
6	356	220	21	595	250
7	460	240	22	442	230
8	396	220	23	469	240
9	395	220	24	409	220
10	387	220	25	390	220
11	605	250	26	370	220
12	395	220	27	335	200
13	418	220	28	335	200
14	409	220	29	478	240
15	407	220	30	474	240
Total lots				12700	3400

