



Département de la Seine-Maritime
Commune de TÔTES

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement écrit

Version pour arrêt – 07 Juillet 2022

Pièce n° 4

Révision du POS en PLU :

Prescrite le 18/09/2014



DISPOSITIONS GENERALES 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES 8

VOLET REGLEMENTAIRE 9
Occupation du sol 9
Protection du patrimoine naturel et bâti 9
VOLET RELATIF AUX RISQUES 12
Rappels 12
Dispositions réglementaires 12

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 14

RAPPEL DES OBJECTIFS DE LA ZONE 15
SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE 15
SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES 18
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX 25

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 27

RAPPEL DES OBJECTIFS DE LA ZONE 28
SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE 28
SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES 30
SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX 36

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES 38

RAPPEL DES OBJECTIFS DE LA ZONE 39

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE 39

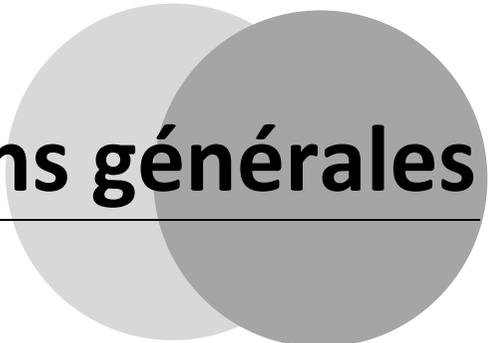
SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES 42

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX 45

ANNEXE : LEXIQUE 48

LEXIQUE 49

Dispositions générales



Rappel 1. Champ d'application territoriale du document

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

Rappel 2. Portée du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Règles générales d'urbanisme

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R 111.1 à R 111.26 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles énoncés au 2° ci-dessous qui restent applicables.

Restent applicables les dispositions suivantes du Code de l'Urbanisme.

- Article R 111.2 relatif à la salubrité et à la sécurité publique.
- Article R 111-4 relatif à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique.
- Article R 111-14 1° et R111-14 2° relatif au respect des préoccupations d'environnement.
- Article R 111.15 relatif aux directives d'aménagement national.
- Article R 111-25 relatif au stationnement, notamment lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.
- Article R 111-26 à R-111-29 relatif à la protection des sites naturels ou urbains.

S'ajoutent ou se substituent aux règles du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions découlant de législations spécifiques instituant une limitation administrative au droit de propriété. Elles sont reportées à titre indicatif sur le document graphique dit « plan des servitudes ».

Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique sont des servitudes administratives qui affectent l'utilisation du sol. Les règles du présent règlement peuvent voir leur application modifiée, restreinte ou annulée par les effets particuliers d'une servitude d'utilité publique.

Il existe quatre types de servitudes d'utilité publique :

- Les servitudes relatives à la protection du patrimoine ;
- Les servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements ;
- Les servitudes relatives à la Défense nationale ;

- Les servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publiques.

Conformément au Code de l'Urbanisme, la liste des servitudes d'utilité publique affectant le territoire de Tôtes et le plan de localisation sont annexés au Plan Local d'Urbanisme dans le volume correspondant.

Rappel 3. Les périmètres visés aux articles R.151-51 et suivants du Code de l'Urbanisme

Outre les dispositions précédentes, le territoire est concerné par un certain nombre de périmètres visés aux articles R.151-51 et suivants du Code de l'Urbanisme :

- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L.211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
- Les Servitudes d'Utilité Publique ;
- Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets.

Rappel 4. Division du territoire en zones réglementaires

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce PLU comme les emplacements réservés.

Conformément au Code de l'Urbanisme, le règlement graphique délimite les zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N) :

- Les zones urbaines (indiquées U) concernent 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 » (article R.151-18 du Code de l'Urbanisme) ;
- Les zones à urbaniser (indiquées AU), concernent les « secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation » (article R.151-20 du Code l'Urbanisme) ;
- Les zones agricoles (indiquées A), concernent les « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles » (article R.151-22 du Code l'Urbanisme) ;
- Les zones naturelles et forestières (indiquées N), concernent les « secteurs de la commune, 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 » (article R.151-24 du Code l'Urbanisme). »

1. Les zones urbaines dites « zones U »

Correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- **Uc**, secteur central de la commune avec une mixité de fonction. Des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif sont intégrés au secteur.
- **Ud**, secteur en renouvellement urbain. Des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif sont intégrés au secteur.

- **Ur**, secteur à vocation principale résidentielle de densité moyenne. Des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif sont intégrées au secteur.
- **Ue**, secteur à vocation principale d'activités économiques de services, d'artisanats, de commerces et d'industries légères.
- **Us**, secteur urbain périphérique destiné aux services publics ou d'intérêts collectifs.

2. Les zones à urbaniser dites « zones AU »

- **1AU**, secteur de la commune à caractère naturel ou agricole destiné à être ouvert à l'urbanisation à dominante d'habitat dense dont l'aménagement doit respecter les principes présentés dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).
- **1AUr**, secteur de la commune à caractère naturel ou agricole destiné à être ouvert à l'urbanisation à dominante d'habitat et d'activités économiques compatibles avec l'habitat dont l'aménagement doit respecter les principes présentés dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).
- **1AUs**, secteur de la commune à caractère naturel ou agricole, destiné à être ouvert à l'urbanisation pour la création d'un équipement public d'intérêt communautaire

3. Les zones agricoles dites « zones A »

- **A**, correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Sont admises dans cette zone les installations et constructions qui ne sont pas de nature à compromettre la vocation de la zone telle que définie ci-dessus et sous réserve de l'existence d'équipements adaptés à leurs besoins, ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4. Les zones naturelles et forestières dites « zones N »

- **N**, comprend des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Rappel 5. Adaptations mineures

En application des dispositions des articles L.131-4, L.131-5, L.131-6, L.131-8, L.152-3 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Le règlement du PLU s'applique à toute personne publique ou privée sans aucune dérogation. Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, « Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

- Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section. »

Seules les adaptations mineures peuvent être octroyées dans les limites des articles L.151-2, L.153-3, L.151-11, L.151-45, L.153-1, L.153-2, L.151-46, L.151-47, L.151-48, L.153-7, L.152-9, L.163-3 du code de l'urbanisme.

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à une modification des dispositions de protection ou à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte au droit des tiers. Ces adaptations excluent donc tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

Ces adaptations mineures :

- ne peuvent pas concerner les sections 1 du présent règlement : destination des constructions, usage des sols et natures d'activité
- ne peuvent pas être cumulées ;
- doivent déroger à la règle de manière très limitée ;
- doivent être motivées dans la décision délivrée.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Rappel 6. Patrimoine archéologique

La référence aux textes applicables à l'archéologie : livre V du code du patrimoine et décret 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

La législation sur les découvertes archéologiques fortuites (article L 531-14 à L 531-16 du code du patrimoine) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par :

« Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers...) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie ».

Les dispositions législatives et réglementaires en matière de protection et prise en compte du patrimoine archéologique : articles L.523-1, L.523-4, L.523-8, L.522-5, L.522-4, L.531-14 et R.523-1 à R.523-14 du Code du patrimoine, article L122-1 du Code de l'environnement, article L.322-3-1 du Code pénal, livre 3 des crimes et délits contre les biens, notamment sont titre II portant sur les autres atteintes aux biens, chapitre II sur les destructions, dégradations et détériorations.

L'article 1 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 pris pour l'application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : "Les opérations d'aménagement, de construction, d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations".

L'article R111-14 du code de l'urbanisme : "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".

La protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322-3-1 du code pénal (loi n° 2008-696 du 15 juillet 2008 – article 34) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : "quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322-3-1 du code pénal".

Les sites et indices archéologiques sont listés et localisés en annexe du PLU.

Rappel 7. Ouvrages spécifiques

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement pour la réalisation :

- D'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif.

Rappel 8. Clôtures

En application des dispositions des articles R.421-12, L. 151-19 ou L. 151-23 du code de l'urbanisme, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Rappel 9. Permis de démolir

Sur tout le territoire de la commune, les travaux de démolition sont soumis à l'obligation d'obtention d'un permis de démolir conformément aux articles R.421-26 à R.421-28 du code de l'urbanisme.

Rappel 10. Reconstruction d'un bâtiment

En application des dispositions de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Rappel 11. Constitution du dossier réglementaire

- Règlement écrit,
- Règlement graphique,
- Livret des OAP (Orientation d'aménagement et de programmation).



Dispositions applicables à toutes les zones

VOLET REGLEMENTAIRE**OCCUPATION DU SOL****Dispositions relatives aux bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination**

En zone urbaine, les changements de destination sans identification sur le plan de zonage sont autorisés. Les changements de destinations doivent être compatibles avec le caractère de la zone.

Dispositions relatives aux linéaires commerciaux identifiés au plan graphique

Se reporter aux dispositions applicables à toutes les zones.

PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL ET BATI

En application des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime spécifique d'autorisation le règlement peut, en matière de caractéristique architecturale, urbaine et écologique :

- identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.
- identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L 113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme ;
- Les éléments identifiés figurent au règlement graphique

Dispositions relatives aux espaces boisés classés

Les articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme définissent le régime réglementaire applicable aux EBC.

Pour ces éléments :

- Le classement des terrains en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol qui serait de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements à l'exception des bâtiments nécessaires à la gestion forestière et sous réserve de justifier qu'ils ne compromettent pas la protection des boisements.
- Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés figurant comme tels aux documents graphiques du présent P.L.U. (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par les articles L 113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme).
- Un recul minimum de 5 mètres par rapport aux EBC est imposé pour toutes les nouvelles constructions.

Dispositions relatives aux sites et éléments identifiés au règlement graphique au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme**Les espaces du paysage à préserver**

Tout élément naturel protégé au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme et figurant au plan de zonage devra impérativement être conservé.

Ces espaces sont principalement dédiés à la préservation de parcs ou jardin, à les protéger en tant qu'identité paysagère du territoire.

Prescriptions applicables aux espaces du paysage à préserver

- Seuls les travaux d'entretien sont autorisés;
- Les exhaussements et affouillements sont interdits;
- Les clôtures avec des soubassements devront permettre la libre circulation de la petite faune.
- Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés.

Les haies et alignement d'arbres à préserver ou à créer

Les alignements d'arbres identifiés au plan de zonage doivent être préservés et confortés. À ce titre, les constructions, installations, aménagements réalisés au sein de ces espaces et susceptibles de compromettre la conservation ou la création d'un alignement sont interdites.

Les haies ou alignements devront être composés d'essences locales à raison :

- D'au minimum un arbre pour 5,00 mètres linéaires de haie,
- Et d'au minimum 5 arbustes pour 5,00 mètres linéaires de haie.

Les mares et plans d'eau, bassins de rétention

Le règlement graphique identifie un ensemble de plans d'eau, de mares, et de bassins de rétention qui participent au bon fonctionnement de la trame verte et bleue. Ces éléments contribuent également à la qualité paysagère du territoire et à la régulation des eaux de pluie.

Les mares sont à protéger notamment pour leur intérêt écologique et vise à assurer la protection de la faune et la flore qu'elles abritent et potentiellement remarquables.

Prescriptions applicables aux espaces du paysage à préserver

- Seuls les travaux d'entretien sont autorisés;
- Les exhaussements et affouillements, les travaux d'assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblai ou drainage sont interdits, sauf s'ils sont nécessaires dans le cadre de la lutte contre les inondations, en faveur de la biodiversité ou au regard des prescriptions du SDAGE.
- Les aménagements à visée pédagogique sont autorisés dans la mesure où ils ne perturbent pas la faune et la flore du lieu.

Dispositions relatives aux entités d'intérêt patrimonial identifiées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Tous les travaux effectués sur un édifice repéré au document graphique, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

Cette protection n'interdit pas toute évolution du bâti mais suppose que les projets ne portent pas atteinte aux caractéristiques des éléments de patrimoine localisés aux documents graphiques.

La démolition des bâtiments est interdite.

Au titre des articles R421-17 d) et R421-23 h) du code de l'urbanisme, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément, et qui ne sont pas soumis à permis de construire doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Les menuiseries extérieures

En cas de remplacement, les menuiseries extérieures devront suivre le percement d'origine de la baie. Elles devront respecter la composition de la façade et ses modénatures ou décors rapportés.

En cas de propriété divisée en appartements, un modèle devra être défini et suivi par tous les copropriétaires pour conserver l'intégrité de l'immeuble dans son ensemble. Il en va de même pour les dispositifs de protection solaire.

Les façades

En cas de travaux de ravalement ou de réparation, la variété de matériaux utilisée en façade sera respectée et conservée avec leur finition d'origine en respect de la plastique architecturale et du jeu des polychromies.

Toitures et couvertures

La création de lucarnes pourra être autorisée dans la mesure où leur proportion et modénature sont en harmonie avec l'architecture de la construction repérée.

Les chevonnages et voligeages apparents seront préférentiellement traités en peinture.

Les souches de cheminée en brique conserveront la brique apparente rejointoyée au mortier à base de chaux. Elles ne seront ni enduites, ni couvertes de zinc.

Tous les ouvrages décoratifs tels que épis de faitage, ornements de faitage en terre cuite, en plomb ou en zinc, ornements de chéneaux sont strictement conservés, restaurés ou remplacés à l'identique.

Alignement des façades bâties à protéger et à valoriser

Toute nouvelle construction ainsi que les extensions et annexes respecteront l'alignement repéré au règlement graphique (Rue Guy de Maupassant).

Toutes nouvelles constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre sur une profondeur de 10 mètres à partir de l'alignement, sauf dans le cas d'un linéaire de façade supérieur à 15 mètres, dans ce cas les constructions peuvent être édifiées sur seulement l'une des limites latérales.

Au-delà de la profondeur de 10 m à partir de l'alignement les constructions peuvent être implantées :

- Soit en limite séparative latérale si la hauteur à l'égout de toiture ne dépasse pas 3 m,
- Soit en retrait (R) d'une ou des limites séparatives latérales au moins égal à la moitié de la hauteur (H/2) sans être inférieur à 1,50 m ($R=H/2$ et $R \geq 2m$).

Les extensions pourront se faire dans le prolongement des bâtiments existants si ces derniers sont implantés à des marges différentes de celles imposées pour les constructions neuves. Pour les extensions dans le prolongement du bâti existant, des adaptations mineures sont possibles sous réserve qu'elles soient motivées par des raisons rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration de la parcelle ou le caractère des constructions avoisinantes

Les matériaux utilisés en façade ou pour les murs de clôtures seront respectés et conservés avec leur finition d'origine en respect de la plastique architecturale et du jeu des polychromies.

Protection de la diversité commerciale

Au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme, la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité est préservée ou développée dans l'hyper-centre de Tôtes.

Pour les voies matérialisées au plan de zonage (règlement graphique) par une bande spécifique le long de ces voies, les dispositions suivantes s'appliquent :

- Il est interdit de transformer des locaux de rez-de-chaussée en habitation ou en garage.
- Dans le secteur de protection renforcée, la transformation de cellules commerciales (à destination d'artisanat et commerce détail ainsi que de restauration) situées en rez-de-chaussée en habitations, garages, bureaux ou

services est interdite. Leur vocation commerciale et d'accueil du public doit être maintenue.

VOLET RELATIF AUX RISQUES

RAPPELS

Le territoire est concerné par plusieurs risques et nuisances qui font l'objet de dispositions spécifiques dans le règlement afin de protéger les biens et les personnes :

- Les risques d'inondations :
 - Par débordement de cours d'eau et ruissellement
- Les risques associés aux mouvements de terrain :
 - Risque d'effondrement de cavités souterraines,
 - Retrait et gonflement des argiles
 - Chutes de blocs.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Dispositions relatives au risque d'inondation

Dispositions spécifiques au risque d'inondation par débordement de cours d'eau

En secteur soumis au risque d'inondation par débordement de cours d'eau sont interdits :

- Tous les travaux, constructions, aménagements et installations,
- Le changement de destination des constructions existantes ayant pour effet d'exposer davantage de biens et de personnes au risque inondation ;
- Toutes reconstructions à l'identique résultant d'un sinistre inondation ;
- La création d'établissements, de terrains aménagés spécialement pour l'accueil des campeurs et des caravanes, de terrains aménagés avec des habitations légères de loisirs ;
- Les clôtures pleines ou à soubassement et leur reconstruction ;
- Les sous-sols et l'extension de sous-sols, ainsi que la réalisation et l'aménagement de niveaux habitables ou non sous le niveau du terrain « naturel » ;
- Les remblais, les barrages, les dépôts de toute nature, à l'exception des ouvrages et aménagements hydrauliques dont la finalité est la réduction des risques liés aux inondations sur le bâti existant à la date d'approbation PLUI ;
- Les extractions de matériaux sauf si elles sont rendues nécessaires pour la recherche de vestiges archéologiques et celles prévues au schéma départemental des carrières ;

- La création de puisards ;
- La suppression de tout obstacles aux ruissellements (talus, ...)
- Le comblement de mare.

Disposition relative au risque d'effondrement de cavités souterraines

Certains secteurs du territoire peuvent être soumis à un risque d'effondrement de cavités souterraines, dont les périmètres de sécurité sont rapportés au règlement graphique.

Les constructions devront justifier de la prise en compte de ce risque à travers des études permettant d'écarter les risques et à travers des dispositions constructives appropriées. En l'absence de garanties suffisantes au regard des connaissances sur le sous-sol, les nouvelles constructions seront refusées.

Retrait et gonflement des argiles

Le territoire est sujet à un risque de mouvement de terrain en raison du phénomène de retrait-gonflement des argiles (secteurs concernés identifiés dans le rapport de présentation). Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux principes suivants sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur :

- Procéder à une reconnaissance géotechnique de la parcelle,
- Réaliser des fondations appropriées,
- Consolider les murs porteurs,
- Désolidariser les bâtiments accolés,
- Eviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments.

Chutes de blocs

Certains secteurs du territoire peuvent être soumis à un risque de chutes de blocs souterraines. Les constructions devront justifier de la prise en compte de ce risque à travers des études permettant d'écarter les risques et à travers des dispositions constructives appropriées. En l'absence de garanties suffisantes au regard de ce risque, les nouvelles constructions seront refusées.

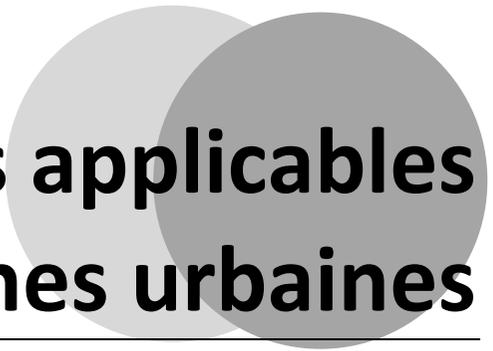
Dispositions relatives aux risques et nuisances sonores

Les infrastructures classées pour le bruit relèvent de l'article L.571-10 du Code de l'Environnement ; à ce titre la route nationale N 27 est classée dans la catégorie 2. Le secteur affecté par le bruit est donc d'une largeur de 125m de part et d'autre de la voie et la route départementale RD 929 est classée dans la catégorie 3. Le secteur affecté par le bruit est donc d'une largeur de 50m de part et d'autre de la voie.

Les bâtiments à construire dans un secteur affecté par le bruit doivent s'isoler en fonction de leur exposition sonore. Sont concernés, les bâtiments d'habitation, les établissements d'enseignement, les bâtiments de santé de soins et d'action sociale, et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique.

Dispositions relatives au classement des routes à grande circulation.

Au titre du décret n° 2009-615 du 3 juin 2009 fixant la liste des routes à grande circulation et des articles L111-6 à L111-10 du code de l'urbanisme, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100,00 mètres de part et d'autre de l'axe la route nationale N 27 et dans une bande de 75,00 mètres de part et d'autre de l'axe la route Départementale RD 929



Dispositions applicables aux zones urbaines

RAPPEL DES OBJECTIFS DE LA ZONE

D'après l'article R151-18 du Code de l'urbanisme : « Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Les zones urbaines du PLU de Tôtes se déclinent en 4 secteurs :

- **Zone Uc : secteur centre et historique**
Il s'agit du secteur central de la commune avec une mixité de fonction. Des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif sont intégrées au secteur.
- **Zone Ud : secteur en renouvellement urbain**
Il s'agit d'un secteur en proximité directe du cœur de bourg, libéré par le déplacement du centre commercial au nord de la commune, qui doit permettre un projet de requalification de friche pour la densification du centre-bourg.
- **Zone Ur : secteur résidentiel et d'équipements**
Il s'agit du secteur à vocation principale résidentielle de densité moyenne. Des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif sont intégrées au secteur.
- **Zone Ue : secteur d'activité**
Il s'agit du secteur à vocation principale d'activités à vocation mixte, artisanat et commerce de détail, commerce de gros, industrie, entrepôt et bureau.
- **Zone Us : secteur d'équipements**
Il s'agit des secteurs urbains périphériques destinés aux équipements de services publics ou d'intérêts collectifs.

Les informations écrites ou graphiques contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**Interdiction et limitation de certains usages et affections des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations**

Le tableau suivant précise les destinations et sous destinations autorisées sous réserve :

- Du respect des conditions particulières précisées à la suite du tableau pour les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions,
- Des interdictions et limitations précisées à la suite du tableau.

Sont de plus autorisés dans les zones urbaines :

- Les reconstructions à l'identique après démolition/sinistre sont autorisées, sous réserve que le sinistre ne soit pas lié à un risque naturel référencé dans les documents graphiques du règlement et/ou mis en annexes du PLU.
- Les affouillements et exhaussements de sols sous condition d'être liés à la construction des bâtiments, aux équipements d'intérêt général et aux activités autorisées dans la zone, à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant les constructions ou aux aménagements de lutte contre les ruissellements. Les sous-sols sont autorisés en dehors des zones d'aléas inondations et remontées de nappes.

Destination	Sous-destination	Uc / Ud			Ur			Ue			Us		
		Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit									
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X			X			X			X
	Exploitation forestière			X			X			X			X
Habitation	Logement	X			X					X		(2)	
	Hébergement	X			X					X		(2)	
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X			X			X					X
	Restauration	X					X	X					X
	Commerce de gros			X			X	X					X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X			X			X					X
	Hébergement hôtelier et touristique	X					X	X					X
	Cinéma	X					X	X					X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X					X	X			X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X					X			X			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X			X			X			X		
	Salles d'art et de spectacles	X					X			X			
	Autres équipements recevant du public	X			X		(1)			X		X	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie			X			X	X					X
	Entrepôt			X			X	X					X
	Bureau	X			X			X					X
	Centre de congrès et d'exposition			X			X	X					X

(1) Les constructions et extensions liées à l'activité en place de pompes funèbres existante / (2) Les habitations nécessaires à l'activité/équipement, au gardiennage ou à la surveillance.

Autres occupations et utilisations du sol	Uc / Ud	Ur	Ue	Us
Autorisées	<ul style="list-style-type: none"> - Les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration préfectorale compatible avec le voisinage. - Les constructions et installations d'activités industrielles, commerciales, artisanales, de services et d'entrepôt à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages graves aux personnes et aux biens. - Pour les constructions existantes, dont les règles d'implantation ne répondent pas aux règles édictées dans la zone, et sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité et de respecter l'emprise au sol, sont autorisées les extensions mesurées et la création d'annexe de faible emprise dans la limite de 25% maximum de l'emprise existante. - Les constructions, installations, extensions et annexes susmentionnées sont autorisées 	<ul style="list-style-type: none"> - Les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration préfectorale compatible avec le voisinage. - Les constructions et installations d'activités industrielles, commerciales, artisanales, de services et d'entrepôt à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages graves aux personnes et aux biens. - Pour les constructions existantes, dont les règles d'implantation ne répondent pas aux règles édictées dans la zone, et sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité et de respecter l'emprise au sol, sont autorisées les extensions mesurées et la création d'annexe de faible emprise dans la limite de 25% maximum de l'emprise existante. 	<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. - Les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration préfectorale à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages graves aux personnes et aux biens. 	Sans objet
Autorisées sous conditions	Sans objet	Autres équipements recevant du public : Les constructions et extensions liées à l'activité en place de pompes funèbres existante	Habitation : Les habitations nécessaires à l'activité/équipement, au gardiennage ou à la surveillance	Sans objet
Interdites	<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et établissements de toutes natures qui ne respectent pas le caractère de la zone ou qui sont incompatibles avec le paysage urbain environnant ; en particulier les dépôts de véhicules, les entrepôts, les activités industrielles et qui risquent de nuire à l'environnement. - Les dépôts à l'air libre de déchets, de ferrailles, de combustibles solides et véhicules hors d'usage (entreprises de cassage de voitures) ; - L'ouverture et l'exploitation de carrières ; - Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ; - Les installations de camping soumises à autorisation préalable et le stationnement des caravanes ; - Les affouillements et exhaussements de sol, non nécessaires à la réalisation des constructions ou implantations autorisées. 	<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et établissements de toutes natures qui ne respectent pas le caractère de la zone ou qui sont incompatibles avec le paysage urbain environnant ; en particulier les dépôts de véhicules, les entrepôts, les activités industrielles et qui risquent de nuire à l'environnement. - Les dépôts à l'air libre de déchets, de ferrailles, de combustibles solides et véhicules hors d'usage (entreprises de cassage de voitures) ; - L'ouverture et l'exploitation de carrières ; - Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ; - Les installations de camping soumises à autorisation préalable et le stationnement des caravanes ; - Les affouillements et exhaussements de sol, non nécessaires à la réalisation des constructions ou implantations autorisées ; 	Sans objet	Sans objet

Mixité fonctionnelle et sociale**Obligation de logements sociaux**

Les programmes de 10 logements et plus devront présenter en application des dispositions de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, 10 % minimum (arrondi au chiffre supérieur) de logement social. En cas d'opération mixte, la part de logements aidés ne s'applique que sur la part de surface dédiée au logement.

Protection de la diversité commerciale

Se reporter aux dispositions applicables à toutes les zones.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Volumétrie et implantation des constructions**Emprise au sol et surfaces perméables**

L'imperméabilisation des sols sera réduite et limitée au maximum, et a minima dans les conditions précisées dans le tableau suivant.

Les surfaces perméables sont les surfaces qui laissent l'eau s'infiltrer dans le sol, telles que :

- Les espaces verts en pleine terre,
- Les zones sablées, gravillonnées sans sous-couche de fondation imperméable,
- Les zones pavées si les joints sont perméables.

Les surfaces de toiture terrasse végétalisée ou de façade végétalisée sont comptées comme surface perméable à raison de :

- Toiture terrasse végétalisée de 0,40 m minimum d'épaisseur de terre : 100%
- Toiture terrasse végétalisée, d'épaisseur de terre < 0,40 m : 50%
- Surface de façade végétalisée : 10%.

Implantation par rapport aux emprises publiques et aux limites séparatives

Les règles d'implantation par rapport aux emprises publiques sont définies dans le tableau suivant.

Les constructions principales doivent respecter les prescriptions relatives aux alignements de façades bâties à protéger et à valoriser reportés au règlement graphique.

L'implantation de la construction principale peut être autorisée, pour les constructions qui ne respecteraient les dispositions ci-dessus, dans le prolongement des constructions existantes ou à l'alignement des constructions existantes.

Dispositions particulières : Il n'est pas fait application des règles d'implantation par rapport aux emprises publiques pour les cas décrits ci-après : la mise en valeur d'un élément bâti, ou d'un ensemble bâti, faisant l'objet d'une protection au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme, les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Hauteur des constructions

Sur l'ensemble des zones Urbaines (U), la hauteur maximale ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

Dispositions particulières : La hauteur maximale ne s'applique pas pour :

- les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif,
- Les reconstructions à l'identique,
- Les aménagements et les percements des combles des constructions existantes qui ne respecteraient pas les règles de hauteur avant l'approbation du PLU,
- Les constructions ou installations à caractère technique nécessaires au fonctionnement des établissements autorisés (silos, cheminées, etc.)

Volumétrie et implantation des constructions		Uc		Ur	Ue	Us
Emprise au sol et surfaces perméables	Emprise au sol (maximum)	Non réglementé			65% maximum de la superficie de la parcelle sera imperméabilisée	Non réglementé
	Surfaces perméables (minimum)	25% des surfaces libres de toute construction		55% des surfaces libres de toute construction		35% des surfaces libres de toute construction
Implantation par rapport aux emprises publiques	Construction principale	Soit en limite, soit en retrait compris entre 0 et 5 mètres d'une ou des voies publiques ou privées et ou des emprises publiques.	Soit en limite, soit en retrait compris entre 0 et 10 mètres d'une ou des voies publiques ou privées et ou des emprises publiques.	En retrait minimum de 5 mètres d'une ou des voies publiques ou privées et ou des emprises publiques.	Soit en limite, soit en retrait compris entre 0 et 5 mètres d'une ou des voies publiques ou privées et ou des emprises publiques.	En retrait d'au moins 2 mètres d'une ou des voies publiques ou privées et ou des emprises publiques
	Annexes	Non réglementé		Implantés en retrait minimum de 5 mètres d'une ou des voies publiques ou privées et ou des emprises publiques.		Non réglementé
Implantation par rapport aux limites séparatives	Construction principale	Soit en limite séparative, Soit en retrait (R) de la ou des limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur (H/2) sans être inférieur à 2 m. (R=H/2 et R ≥ 2m).	Soit en limite séparative, Soit en retrait (R) de la ou des limites séparatives au moins égal à un tiers de la hauteur (H/3) sans être inférieur à 2 m. (R=H/3 et R ≥ 2m).	Soit en limite séparative, Soit en retrait (R) de la ou des limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur (H/2) sans être inférieur à 2 m. (R=H/2 et R ≥ 2m).	Soit en limite séparative, Soit en retrait (R) de la ou des limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur (H/2) sans être inférieur à 3 m. (R=H/2 et R ≥ 2m).	En retrait (R) de la ou des limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur (H/2) sans être inférieur à 2 m. (R=H/2 et R ≥ 2m).
	Annexes	En limite séparative ou en retrait (R) de la ou des limites séparatives au moins égal à 2m.			En limite séparative ou en retrait (R) de la ou des limites séparatives au moins égal à 3m.	Non réglementé
Implantation des constructions les unes par rapport aux autres (même parcelle et/ou même unité foncière)		Non réglementé				
Hauteur des constructions	Construction principale	La hauteur maximale fixée à 9,00m, mesurée à l'égout de toiture à partir du terrain naturel. Elle correspond à un gabarit de Rez-de-chaussée avec deux étages et des combles (R+2+C).		La hauteur maximale fixée à 7,00m, mesurée à l'égout de toiture à partir du terrain naturel. Elle correspond à un gabarit de Rez-de-chaussée avec deux étages et des combles (R+1+C).	La hauteur maximale fixée à 12,00m, mesurée à l'égout de toiture à partir du terrain naturel.	La hauteur maximale fixée à 12,00m, mesurée à l'égout de toiture à partir du terrain naturel.
	Annexes	La hauteur maximale est fixée à 3,00m, mesurée à l'égout de toiture ou acrotère à partir du terrain naturel.				

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Elles doivent respecter l'identité urbaine et paysagère des lieux.

Les annexes et les dépendances doivent être traitées en harmonie avec la construction principale.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		Uc / Ur	Ud	Ue	Us
Matériaux de façade	Généralités	<p>La bonne intégration des constructions à leur environnement sera recherchée par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les dimensions et la composition des façades, - L'aspect et la mise en œuvre des matériaux, - L'harmonie des couleurs. <p>Pour les façades typiques/traditionnelles comportant des colombages, pierres, briques ou autres, éviter dans la mesure du possible de les recouvrir par des techniques et/ou matériaux inadaptés.</p> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings. - Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans-de-bois, faux marbre... 			
	Façades commerciales	<p>On entend par façade commerciale toute devanture établie dans un but commercial, et entraînant la modification ou le recouvrement du gros œuvre de la façade d'une construction.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les modifications de façades commerciales sont soumises à déclaration préalable. - La vitrine et le décor commercial sont limités à la hauteur des appuis de baies du premier étage, y compris pour les commerces utilisant les surfaces du premier étage. <p>Les devantures pourront présenter des saillies de 0,20 m maximum par rapport au nu de la façade de la construction.</p>	Sans objet		
	Murs et parements	<p>Les différents murs d'un bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.</p> <p>Les matériaux de façade seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes et clôtures.</p> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les plaques ciment ou béton, ajourées ou non, nues ou revêtues d'un enduit ; - L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings ... 	Sans objet		<p>Les différents murs d'un bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales.</p> <p>Les matériaux de façade seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant aussi bien pour le</p>

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		Uc / Ur	Ud	Ue	Us
					bâtiment principal que pour les annexes et clôtures.
Matériaux de couverture		<p>Sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les matériaux traditionnels : ardoise ou tuile de terre cuite naturelle ou vieillie ou les matériaux de ton mat et au ton rappelant les matériaux traditionnels. - Les solutions de couverture liées à une architecture contemporaine (bac acier, couverture en zinc, ...) - Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) sont autorisés. Ils doivent être encastrés et former une composition de forme géométrique simple. Leur insertion doit former une composition avec les percements de la façade. <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Matériaux de type précaires, tels que Fibro-ondulé, tôle ondulée. 		Sans objet	<p>Sont interdits :</p> <p>Matériaux de type précaires, tels que Fibro-ondulé, tôle ondulée.</p>
Formes et volumes	Toit	La pente des toitures doit être au minimum de 45°.	<p>La pente des toitures doit être au minimum de 35°.</p> <p>Les équipements publics pourront bénéficier d'une dérogation dans le cadre d'un projet architectural à l'identité spécifique.</p>	Sans objet	
		<p>Les toits-terrasses sont autorisés dans le cas d'une architecture contemporaine s'intégrant au site, ils peuvent être végétalisés.</p> <p>Les toitures mono-pentes sont autorisées dans les cas suivants et pourront avoir une pente inférieure à 30 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les annexes, - pour des petits agrandissements inférieurs à 30 m2 dans la mesure où ils s'intégreront de façon satisfaisante à la partie existante. 			
	Ouvrages et locaux techniques	<p>Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cages d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs...) doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures et des bâtiments.</p>		Sans objet	<p>Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cages d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs...) doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures et des bâtiments.</p>

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		Uc / Ur	Ud	Ue	Us
	Autres	Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs. Les aires de collectes, de regroupement et de stockages des déchets et de bois de chauffage devront être aménagées selon une logique de dissimulation qui tienne compte des lieux avoisinants, de l'accessibilité aux usagers et aux véhicules de collecte. Les aires de stockage doivent être dissimulées par des haies vives ou des arbres.			
Clôtures	Généralités	- Les portails et portillons en limite d'espace public, ainsi que les portails à l'intérieur de la parcelle devront respecter le gabarit de la clôture. - Les clôtures en limites séparatives devront inclure des ouvertures perméables, identiques aux clôtures sur rue pour permettre la libre circulation de la petite faune.			
	Hauteur et implantation en limite	- La hauteur totale des clôtures sur l'espace public et en limite séparative ne pourra pas dépasser 2,00 m. - Dans le cas d'un grillage implanté en limite de l'espace public, celui-ci doit obligatoirement être placé à 80cm minimum de la limite de propriété et doublé d'une haie continue qui, adulte, sera de hauteur au moins égale à celle du grillage. La haie doit être plantée à l'extérieur du grillage afin qu'il soit peu visible depuis l'espace public.	- La hauteur totale des clôtures sur l'espace public et en limite séparative ne pourra pas dépasser 3,00m. - Un dépassement de la hauteur des clôtures, sans excéder 4,00m, pour des raisons de sécurité ou de gardiennage peut être autorisé.	- La hauteur totale des clôtures sur l'espace public et en limite séparative ne pourra pas dépasser 2,00m. - Un dépassement de la hauteur des clôtures, sans excéder 3,00m, pour des raisons de sécurité ou de gardiennage peut être autorisé.	
	Sont interdits	- Les plaques ciment ou béton, ajourées ou non, nues ou revêtues d'un enduit ; - L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings - tout revêtement opaque sur les grilles ou grillages (bâche, brise-vent, par exemple), - les haies monospécifiques (laurier palme, thuya, cyprès...) à l'exception des essences locales.			
Performances énergétiques et environnementales	L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée. Les constructions nouvelles prendront en compte, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant : <ul style="list-style-type: none"> - utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables, - intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie, - prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie, - utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, ... - orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques. 				

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Espace libre et plantations

Alignements d'arbres, haies et plantations

Les arbres existants de haute tige et disposant d'un caractère exceptionnel doivent être maintenus ou remplacés. Les alignements d'arbres à préserver ou à créer sont repérés au règlement graphique.

Les plantations seront réalisées avec des essences locales listées en annexe du PLU à titre indicatif.

Les haies arbustives devront comporter au moins 3 essences différentes.

La plantation d'espèces exotiques envahissantes est interdite. Elles sont listées en annexe du PLU.

Surfaces laissées libres et aires de stockage

Les surfaces laissées libres et non occupées par des accès doivent être aménagées en espaces verts libres de construction, mais ne peuvent pas être occupées par des dépôts même à titre provisoire.

Les surfaces laissées libres seront plantées à raison d'au moins un arbre pour 300m² d'espace non bâti.

Le stationnement

a) Normes de stationnement

Les règles ci-dessous définissent un nombre minimum de places à réaliser.

Normes de stationnement	Uc / Ur	Ud	Ue	Us
Locaux à destination d'habitation	- 1 place par logement inférieur à 50 m ² de surface plancher. - 2 places par logement supérieur à 50 m ² de surface plancher.	- 1 place par logement locatif ou senior - 2 places par logement en accession Des places de stationnement visiteurs seront prévues.	Sans objet	Sans objet
Locaux à destination de commerces et activités de service	1 place par tranche de 50 m ² de surface de vente		1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher	
Locaux à destination de Bureaux	1 place par tranche de 50 m ² de surface plancher		1 place par tranche de 50 m ² de surface plancher	
Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif	Le stationnement devra être adapté au type d'équipement, à sa fréquentation, à l'offre publique existante ou en projet à proximité, à la qualité de la desserte en transports collectifs.			

Si une impossibilité technique ne permet pas d'aménager le nombre des emplacements nécessaires au stationnement des véhicules sur le terrain même de la construction, le constructeur doit justifier, pour les places qu'il ne peut pas réaliser lui-même sur le terrain d'assiette, de la réalisation des places de stationnement manquantes sur un autre terrain situé dans l'environnement immédiat.

b) Traitement des aires de stationnement

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- la réduction des emprises des voies de circulation qui seront recouvertes d'une couche de roulement,
- l'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement notamment en vue de limiter le taux d'imperméabilisation,
- la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.
- Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager global proposant des plantations d'arbres de haute tige, arbustes, ou encore haies végétales d'essences locales.

c) Stationnement des 2 roues

Il sera exigé un emplacement par logement affecté aux deux roues dans les constructions. Ces espaces doivent être préférentiellement clos (éventuellement par des dispositifs ajourés).

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation de plus de 3 logements, il doit être créé un local commun pour les deux-roues, poussettes :

- D'au moins 0,75m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales
- D'au moins 1,5m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m²

Pour les nouvelles constructions à destination d'un service public ou d'intérêt collectif :

- A minima une place pour 50m² de surface de plancher. En tout état de cause, le nombre de places est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, ainsi que des places aménagées sur l'espace public.

Pour les nouvelles constructions à usage de bureau :

- Au moins 1,5 m² pour 100m² de surface de plancher

Pour les activités et commerces de plus de 500m² de surface de plancher :

- A minima une place pour 50m² de surface de plancher

Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100m² de surface de plancher :

- Une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue.

d) Stationnement de véhicules électriques

Tous les projets de construction neuve de bâtiments collectifs d'habitation, de bâtiments d'activités ou accueillant un service public, équipés en places de stationnement, doivent comprendre l'installation dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

Le nombre minimal de places concernées est fixé selon la capacité d'accueil du parc de stationnement. Il doit y avoir au minimum une place câblée.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Les opérations autorisées doivent être aménagées de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante au titre de l'article 682 du code civil, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès sur les voies aux constructions nouvelles doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment de la défense contre l'incendie, la protection civile et le ramassage des ordures ménagères, ainsi que de répondre aux normes d'accessibilité de l'espace public au droit de ces accès.

Tout nouvel accès peut être refusé s'il a pour effet de modifier significativement les espaces publics et/ou induit des réaménagements. Les aménagements nécessaires à la mise aux normes d'accessibilité de l'espace public (notamment la modification ou la création de trottoir en bateau) seront à la charge du propriétaire, au titre de l'article L332-15 du Code de l'Urbanisme.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies existantes ou à créer doivent satisfaire aux règles minimales de desserte, de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection des piétons, d'enlèvement des ordures ménagères.

Elles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations de dessertes, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds ou encombrants.

Desserte par les réseaux

L'ensemble des constructions doivent se raccorder aux réseaux collectifs existants.

Généralités

Tous les branchements et raccordements divers des constructions nouvelles doivent être souterrains.

Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Assainissement

Les ouvrages de réseaux d'assainissement de toute nouvelle construction devront être réalisés conformément aux dispositions des législations et réglementations en vigueur, et être en particulier conformes au règlement de l'assainissement collectif en vigueur et au Schéma de Gestion des Eaux Pluviales.

(1) Obligation de raccordement

Comme le prescrit l'article L.1331-1 du Code de la Santé Publique, tous les immeubles qui ont accès au réseau de collecte disposé pour recevoir les eaux usées domestiques et établi sous la voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, doivent obligatoirement être raccordés à ce réseau dans un délai de deux ans à compter de sa mise en service (...).

À noter que :

- Un immeuble est considéré comme raccordable même s'il se situe en contrebas du collecteur public qui le dessert. Le dispositif de relevage des eaux usées est à la charge du propriétaire.
- Les travaux de raccordement, y compris le branchement sous domaine public et le dispositif de raccordement sur le réseau syndical, sont à la charge des propriétaires.

(2) En l'absence de réseau d'assainissement collectif

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif est admise. Les filières autonomes de traitement des eaux usées privilégiant le sol comme milieu d'épuration et /ou de dispersion sont à privilégier.

Les filières drainées avec rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, après qu'une étude spécifique ait montré l'inaptitude du sol à assurer l'épuration des eaux usées prétraitées et l'infiltration des eaux usées traitées.

(3) Eaux usées autres que domestiques

Les établissements commerciaux et artisanaux, publics ou privés, pourront être autorisés à déverser leurs eaux au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux industrielles et la capacité technique des installations publiques à les recevoir. Ce déversement doit être préalablement autorisé par le maire conformément à l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

L'arrêté d'autorisation de déversement, ainsi que l'éventuelle convention spéciale de déversement, peuvent prévoir l'implantation et l'exploitation de dispositifs de prétraitement et de dépollution des eaux usées non domestiques, en amont de leur déversement vers le réseau public d'assainissement.

Il s'agit le plus souvent de : séparateur à graisses; séparateur à féculés ; débourbeurs séparateurs ; séparateurs à hydrocarbures ; systèmes de pré neutralisation, etc.

Le dimensionnement de ces appareils sera conforme aux normes et à la réglementation en vigueur et est de la responsabilité de l'utilisateur.

Eaux pluviales

Toute occupation ou utilisation des sols doit se référer au zonage d'assainissement des Eaux Pluviales en annexe du PLU (Annexes Sanitaires).

Dans tous les cas, il est interdit de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales à l'intérieur des propriétés.

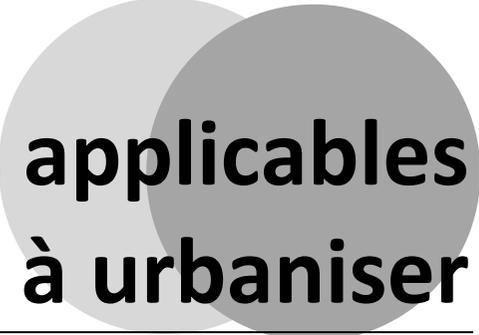
D'une manière générale, toute nouvelle construction doit faire l'objet d'une limitation ou d'une régulation des eaux pluviales issues du ruissellement afin de ne pas aggraver la situation existante relative à l'écoulement naturel.

Les eaux pluviales des parcelles sont stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'eaux pluviales. Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés de façon à limiter à 2l/s par hectare de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé.

Infrastructures et réseaux de communication électronique

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisés en limite du Domaine public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332.15 du code de l'urbanisme.

- Le raccordement des constructions devra être réalisé en souterrain sauf impossibilité technique liée au réseau public.
- Quand le réseau public est aérien, les branchements doivent être réalisés en aéro-souterrain (c'est-à-dire que le réseau privé doit être enterré, et déboucher sur un dispositif permettant le branchement sur le réseau public, à l'extérieur de la propriété).
- En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.



Dispositions applicables aux zones à urbaniser

RAPPEL DES OBJECTIFS DE LA ZONE

D'après l'article R151-20 du Code de l'urbanisme :

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

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

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

Les zones urbaines du PLU de Tôtes se déclinent en 3 secteurs :

- **Zone 1AU : secteur d'extension mixte**
Ce secteur doit permettre le développement d'un tissu mixte à vocation résidentielle, d'activités économiques et/ou d'un équipement à vocation médico-social. L'ensemble du secteur concerné est couvert par l'OAP « Forrières-Alizées ».
- **Zone 1AUr : secteur d'extension résidentiel dense**
Ce secteur doit permettre le développement d'un tissu à vocation résidentielle. L'ensemble du secteur concerné est couvert par l'OAP « Forrières-Alizées ».
- **Zone 1AUs : secteur de développement d'équipement communautaire**
Ce secteur doit permettre le développement d'un équipement communautaire d'intérêt collectif.

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate des zones AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de la zone.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone doit être menée en cohérence avec les orientations d'aménagement et de programmation du P.L.U.

Les constructions et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat ne sont autorisées que, soit dans le cadre 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.

Les informations écrites ou graphiques contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

Les informations écrites ou graphiques contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Interdiction et limitation de certains usages et affections des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Le tableau suivant précise les destinations et sous destinations autorisées sous réserve des interdictions et limitations précisées à la suite du tableau.

Destination	Sous-destination	1AU			1AUr			1AUz		
		Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X			X			X
	Exploitation forestière			X			X			X
Habitation	Logement	X			X				(1)	
	Hébergement	X			X				(1)	
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X					X			X
	Restauration	X					X			X
	Commerce de gros			X			X			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X			X					X
	Hébergement hôtelier et touristique	X					X			X
	Cinéma	X					X			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X					X	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X					X	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X					X	X		
	Salles d'art et de spectacles	X					X	X		
	Équipements sportifs	X			X			X		
	Autres équipements recevant du public	X					X	X		
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	X					X			X
	Entrepôt	X					X			X
	Bureau	X					X			X
	Centre de congrès et d'exposition	X					X	X		

(1) Habitations nécessaires à l'équipement, au gardiennage ou à la surveillance

Autres occupations et utilisations du sol

Sont également autorisées dans l'ensemble des zones AU

- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration préfectorale à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptibles de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.
- Les affouillements et exhaussements de sol, nécessaires à la réalisation des constructions ou implantations autorisées, à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant les constructions ou aux aménagements de lutte contre les ruissellements.

Sont interdits dans l'ensemble des zones AU

- Les dépôts à l'air libre de déchets, de ferrailles, de combustibles solides et véhicules hors d'usage (entreprises de cassage de voitures) ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Le stationnement de caravanes isolées pour une durée supérieure à trois mois, sauf dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les installations de camping soumises à autorisation préalable et le stationnement des caravanes ;
- Les affouillements et exhaussements de sol, non nécessaires à la réalisation des constructions ou implantations autorisées.

Mixité fonctionnelle et sociale

La programmation fonctionnelle et sociale devra être en cohérence avec les orientations d'aménagement et de programmation.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Volumétrie et implantation des constructions

Emprise au sol et surfaces perméables

L'imperméabilisation des sols sera réduite et limitée au maximum, et a minima dans les conditions précisées dans le tableau suivant.

Les surfaces perméables sont les surfaces qui laissent l'eau s'infiltrer dans le sol, telles que :

- Les espaces verts en pleine terre,
- Les zones sablées, gravillonnées sans sous-couche de fondation imperméable,
- Les zones pavées si les joints sont perméables.

Les surfaces de toiture terrasse végétalisée ou de façade végétalisée sont comptées comme surface perméable à raison de :

- Toiture terrasse végétalisée de 0,40 m minimum d'épaisseur de terre : 100%
- Toiture terrasse végétalisée, d'épaisseur de terre < 0,40 m : 50%
- Surface de façade végétalisée : 10%.

Implantation par rapport aux emprises publiques et aux limites séparatives

Les règles d'implantation par rapport aux emprises publiques sont définies dans le tableau suivant.

Les constructions principales doivent respecter les prescriptions relatives aux alignements de façades bâties à protéger et à valoriser reportés au règlement graphique.

L'implantation de la construction principale peut être autorisée, pour les constructions qui ne respecteraient les dispositions ci-dessus, dans le prolongement des constructions existantes ou à l'alignement des constructions existantes.

Hauteur des constructions
Dispositions particulières : La hauteur maximale ne s'applique pas pour :

- les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif,
- Les constructions ou installations à caractère technique nécessaires au fonctionnement des établissements autorisés (silos, cheminées, etc.)

Volumétrie et implantation des constructions		1AU	1AUR	1AUS
Emprise au sol et surfaces perméables	Emprise au sol (maximum)	Non réglementé		
	Surfaces perméables (minimum)	55% des surfaces libres de toute construction		35% des surfaces libres de toute construction
Implantation par rapport aux emprises publiques	Construction principale	En retrait minimum de 5 mètres d'une ou des voies publiques ou privées et ou des emprises publiques.		En retrait d'au moins 2 mètres d'une ou des voies publiques ou privées et ou des emprises publiques
	Annexes	Implantés en retrait minimum de 5 mètres d'une ou des voies publiques ou privées et ou des emprises publiques.		Non réglementé
Implantation par rapport aux limites séparatives	Construction principale	Soit en limite séparative. Soit en retrait (R) de la ou des limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur (H/2) sans être inférieur à 2 m. (R=H/2 et R ≥ 2m).		En retrait (R) de la ou des limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur (H/2) sans être inférieur à 2 m. (R=H/2 et R ≥ 2m).
	Annexes	En limite séparative ou en retrait (R) de la ou des limites séparatives au moins égal à 2m.		Non réglementé
Implantation sur le terrain des constructions les unes par rapport aux autres (même parcelle et/ou même unité foncière)		Non réglementé		
Hauteur des constructions	Construction principale	La hauteur maximale fixée à 7,00m , mesurée à l'égout de toiture à partir du terrain naturel. Elle correspond à un gabarit de Rez-de-chaussée avec deux étages et des combles (R+2+C). La hauteur maximale des constructions liées aux activités est fixée à 12,00m, mesurée à l'égout de toiture à partir du terrain naturel.		La hauteur maximale des constructions liées aux équipements est fixée à 12,00m , mesurée à l'égout de toiture à partir du terrain naturel.
	Annexes	La hauteur maximale est fixée à 3,00m , mesurée à l'égout de toiture ou acrotère à partir du terrain naturel.		Non réglementé

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Elles doivent respecter l'identité urbaine et paysagère des lieux.

Les annexes et les dépendances doivent être traitées en harmonie avec la construction principale.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		1AU	1AUr	1AU _s
Matériaux de façade	Généralités	La bonne intégration des constructions à leur environnement sera recherchée par : <ul style="list-style-type: none"> - Les dimensions et la composition des façades, - L'aspect et la mise en œuvre des matériaux, - L'harmonie des couleurs. Sont interdits : <ul style="list-style-type: none"> - L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings. Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans-de-bois, faux marbre...		
	Façades commerciales	On entend par façade commerciale toute devanture établie dans un but commercial, et entraînant la modification ou le recouvrement du gros œuvre de la façade d'une construction. <ul style="list-style-type: none"> - Les modifications de façades commerciales sont soumises à déclaration préalable. - La vitrine et le décor commercial sont limités à la hauteur des appuis de baies du premier étage, y compris pour les commerces utilisant les surfaces du premier étage. - Les devantures pourront présenter des saillies de 0,20 m maximum par rapport au nu de la façade de la construction. 		Sans objet
	Murs et parements	Les différents murs d'un bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales. Les matériaux de façade seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes et clôtures. Sont interdits : <ul style="list-style-type: none"> - Les plaques ciment ou béton, ajourées ou non, nues ou revêtues d'un enduit ; L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings ...		
Matériaux de couverture		Sont autorisés : <ul style="list-style-type: none"> - Les matériaux traditionnels : ardoise ou tuile de terre cuite naturelle ou vieillie ou les matériaux de ton mat et au ton rappelant les matériaux traditionnels. - Les solutions de couverture liées à une architecture contemporaine (bac acier, couverture en zinc, ...) - Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) sont autorisés. Ils doivent être encastrés et former une composition de forme géométrique simple. Leur insertion doit former une composition avec les percements de la façade. Sont interdits : Matériaux de type précaires, tels que Fibro-ondulé, tôle ondulée.		

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		1AU	1AUr	1AUu
Formes et volumes	Toit	La pente des toitures doit être au minimum de 45°. Les toits-terrasses sont autorisés dans le cas d'une architecture contemporaine s'intégrant au site, ils peuvent être végétalisés. Les toitures mono-pentes sont autorisées dans les cas suivants et pourront avoir une pente inférieure à 30 : - pour les annexes - pour des petits agrandissements inférieurs à 30 m ² dans la mesure où ils s'intégreront de façon satisfaisante à la partie existante. A compléter		
	Ouvrages et locaux techniques	Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cages d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs...) doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures et des bâtiments.		
	Autres	- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs. - Les aires de collectes, de regroupement et de stockages des déchets et de bois de chauffage devront être aménagées selon une logique de dissimulation qui tienne compte des lieux avoisinants, de l'accessibilité aux usagers et aux véhicules de collecte. Les aires de stockage doivent être dissimulées par des haies vives ou des arbres.		
Clôtures	Généralités	Les portails et portillons en limite d'espace public, ainsi que les portails à l'intérieur de la parcelle devront respecter le gabarit de la clôture. Dans la mesure du possible, les clôtures en limites séparatives devront inclure des ouvertures perméables, identiques aux clôtures sur rue pour permettre la libre circulation de la petite faune. A compléter		
	Hauteur et implantation en limite	- La hauteur totale des clôtures sur l'espace public et en limite séparative ne pourra pas dépasser 3,00m. - Un dépassement de la hauteur des clôtures, sans excéder 4,00m, pour des raisons de sécurité ou de gardiennage peut être autorisé.		- La hauteur totale des clôtures sur l'espace public et en limite séparative ne pourra pas dépasser 2,00m. - Un dépassement de la hauteur des clôtures, sans excéder 3,00m, pour des raisons de sécurité ou de gardiennage peut être autorisé.
	Sont interdits	- Les plaques ciment ou béton, ajourées ou non, nues ou revêtues d'un enduit ; - L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings - tout revêtement opaque sur les grilles ou grillages (bâche, brise-vent, par exemple), - les haies monospécifiques (laurier palme, thuya, cyprès...) à l'exception des essences locales. A compléter		
Performances énergétiques et environnementales	L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée. Les constructions nouvelles prendront en compte, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant : - utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables, - intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie, - prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie, - utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, ... - orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.			

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Espace libre et plantations

Alignements d'arbres, haies et plantations

Les arbres existants, de haute tige et d'un caractère exceptionnel doivent être maintenus ou remplacés. Les alignements d'arbres à préserver ou à créer sont repérés au règlement graphique.

Les plantations seront réalisées avec des essences locales listées en annexe du PLU, à titre indicatif.

Les haies arbustives devront comporter au moins 3 essences différentes.

La plantation d'espèces exotiques envahissantes est interdite. Elles sont listées en annexe du PLU.

Surfaces laissées libres et aires de stockage

Les surfaces laissées libres et non occupées par des accès doivent être aménagées en espaces verts libre de construction, mais ne peuvent pas être occupées par des dépôts même à titre provisoire.

Les surfaces laissées libres seront plantées à raison d'au moins un arbre pour 300m² d'espace non bâti.

Le stationnement

a) Normes de stationnement

Les règles ci-dessous définissent un nombre minimum de places à réaliser.

Normes de stationnement	de	Toutes zones
Locaux à destination d'habitation		- 1 place par logement inférieur à 50 m ² de surface plancher. - 2 places par logement supérieur à 50 m ² de surface plancher.
Locaux à destination de commerces et activités de service		1 place par tranche de 50 m ² de surface de vente
Locaux à destination de Bureaux		1 place par tranche de 50 m ² de surface plancher
Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif		Le stationnement devra être adapté au type d'équipement, à sa fréquentation, à l'offre publique existante ou en projet à proximité, à la qualité de la desserte en transports collectifs.

Si une impossibilité technique ne permet pas d'aménager le nombre des emplacements nécessaires au stationnement des véhicules sur le terrain même de la construction, le constructeur doit justifier pour les places qu'il ne peut pas réaliser lui-même sur le terrain d'assiette, soit de la réalisation des places de stationnement manquantes sur un autre terrain situé dans l'environnement immédiat.

b) Traitement des aires de stationnement

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- la réduction des emprises des voies de circulation qui seront recouvertes d'une couche de roulement,
- l'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement notamment en vue de limiter le taux d'imperméabilisation,
- la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.
- Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager global proposant des plantations d'arbres de haute tige, arbustes, ou encore haies végétales d'essences locales.

c) Stationnement des 2 roues

Il sera exigé un emplacement par logement affecté aux deux roues dans les constructions. Ces espaces doivent être préférentiellement clos (éventuellement par des dispositifs ajourés).

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation de plus de 3 logements, il doit être créé un local commun pour les deux-roues, poussettes :

- D'au moins 0,75m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales
- D'au moins 1,5m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m²

Pour les nouvelles constructions à destination d'un service public ou d'intérêt collectif :

- A minima une place pour 50m² de surface de plancher. En tout état de cause, le nombre de places est déterminé en fonction de leur nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, ainsi que des places aménagées sur l'espace public.

Pour les nouvelles constructions à usage de bureau :

- Au moins 1,5 m² pour 100m² de surface de plancher

Pour les activités et commerces de plus de 500m² de surface de plancher :

- A minima une place pour 50m² de surface de plancher

Dans le cas d'équipements ou d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100m² de surface de plancher :

- Une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue.

d) Stationnement de véhicules électriques

Tous les projets de construction neuve de bâtiments collectifs d'habitation, de bâtiments d'activités ou accueillant un service public, équipés en places de stationnement, doivent comprendre l'installation dans les parkings, d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

Le nombre minimal de places concernées est fixé selon la capacité d'accueil du parc de stationnement. Il doit y avoir au minimum une place câblée.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Les opérations autorisées doivent être aménagées de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante au titre de l'article 682 du code civil, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès sur les voies aux constructions nouvelles doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment de la défense contre l'incendie, la protection civile et le ramassage des ordures ménagères, ainsi que de répondre aux normes d'accessibilité de l'espace public au droit de ces accès.

Tout nouvel accès peut être refusé s'il a pour effet de modifier significativement les espaces publics et/ou induit des réaménagements. Les aménagements nécessaires à la mise aux normes d'accessibilité de l'espace public (notamment la modification ou la création de trottoir en bateau) seront à la charge du propriétaire, au titre de l'article L332-15 du Code de l'Urbanisme.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies existantes ou à créer doivent satisfaire aux règles minimales de desserte, de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection des piétons, d'enlèvement des ordures ménagères.

Elles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations de dessertes, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds ou encombrants.

Desserte par les réseaux

L'ensemble des constructions doivent se raccorder aux réseaux collectifs existants.

Généralités

Tous les branchements et raccordements divers des constructions nouvelles doivent être souterrains.

Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Assainissement

Les ouvrages de réseaux d'assainissement de toute nouvelle construction devront être réalisés conformément aux dispositions des législations et réglementations en vigueur, et être en particulier conformes au règlement de l'assainissement collectif en vigueur et au Schéma de Gestion des Eaux Pluviales.

(1) Obligation de raccordement

Comme le prescrit l'article L.1331-1 du Code de la Santé Publique, tous les immeubles qui ont accès au réseau de collecte disposé pour recevoir les eaux usées domestiques et établi sous la voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, doivent obligatoirement être raccordés à ce réseau dans un délai de deux ans à compter de sa mise en service (...).

À noter que :

- Un immeuble est considéré comme raccordable même s'il se situe en contrebas du collecteur public qui le dessert. Le dispositif de relevage des eaux usées est à la charge du propriétaire.
- Les travaux de raccordement, y compris le branchement sous domaine public et le dispositif de raccordement sur le réseau syndical, sont à la charge des propriétaires.

(2) En l'absence de réseau d'assainissement collectif

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif est admise. Les filières autonomes de traitement des eaux usées privilégiant le sol comme milieu d'épuration et /ou de dispersion sont à privilégier. Les filières drainées avec rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, après qu'une étude spécifique ait montré l'inaptitude du sol à assurer l'épuration des eaux usées prétraitées et l'infiltration des eaux usées traitées.

(3) Eaux usées autres que domestiques

Les établissements commerciaux et artisanaux, publics ou privés, pourront être autorisés à déverser leurs eaux au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux industrielles et la capacité technique des installations publiques à les recevoir. Ce déversement doit être préalablement autorisé par le maire conformément à l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

L'arrêté d'autorisation de déversement, ainsi que l'éventuelle convention spéciale de déversement, peuvent prévoir l'implantation et l'exploitation de dispositifs de prétraitement et de dépollution des eaux usées non domestiques, en amont de leur déversement vers le réseau public d'assainissement.

Il s'agit le plus souvent de : séparateur à graisses; séparateur à féculés ; débourbeurs séparateurs ; séparateurs à hydrocarbures ; systèmes de pré neutralisation, etc.

Le dimensionnement de ces appareils sera conforme aux normes et à la réglementation en vigueur et est de la responsabilité de l'utilisateur.

Eaux pluviales

Toute occupation ou utilisation des sols doit se référer au zonage d'assainissement des Eaux Pluviales en annexe du PLU (Annexes Sanitaires).

Dans tous les cas, il est interdit de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales à l'intérieur des propriétés.

D'une manière générale, toute nouvelle construction doit faire l'objet d'une limitation ou d'une régulation des eaux pluviales issues du ruissellement afin de ne pas aggraver la situation existante relative à l'écoulement naturel.

Les eaux pluviales des parcelles sont stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'eaux pluviales. Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés de façon à limiter à 2l/s par hectare de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé.

Infrastructures et réseaux de communication électronique

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisés en limite du Domaine public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332.15 du code de l'urbanisme.

- Le raccordement des constructions devra être réalisé en souterrain sauf impossibilité technique liée au réseau public.
- Quand le réseau public est aérien, les branchements doivent être réalisés en aéro-souterrain (c'est-à-dire que le réseau privé doit être enterré, et déboucher sur un dispositif permettant le branchement sur le réseau public, à l'extérieur de la propriété).
- En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.



Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles

RAPPEL DES OBJECTIFS DE LA ZONE

D'après l'article R151-22 du Code de l'urbanisme : « *Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être 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.* »

Et d'après l'article R151-24 du Code de l'urbanisme : « *Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

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

Les zones agricoles et naturelles du PLU de Tôtes se déclinent ainsi en 2 secteurs :

- **Zone A : secteur agricole**
- **Zone N : secteur naturel**

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**Interdiction et limitation de certains usages et affections des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations**

Le tableau suivant précise les destinations et sous destinations autorisées sous réserve :

- Du respect des conditions particulières précisées à la suite du tableau pour les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions,
- Des interdictions et limitations précisées à la suite du tableau.

Destination	Sous-destination	A			N		
		Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X					X
	Exploitation forestière	X					X
Habitation	Logement		X			X	
	Hébergement			X			X
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail		X				X
	Restauration			X			X
	Commerce de gros			X			X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X				X
	Hébergement hôtelier et touristique			X			X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma			X			X
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X			X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X			X
	Salles d'art et de spectacles			X			X
	Équipements sportifs			X			X
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Autres équipements recevant du public			X			X
	Industrie			X			X
	Entrepôt			X			X
	Bureau			X			X
	Centre de congrès et d'exposition			X			X

Sous-destination spécifiques	A			N				
	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit	Précision des conditions	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit	Précision des conditions
Création d'habitation nouvelles liées et nécessaires à une exploitation agricole		X		Uniquement si justifiée au regard d'une réelle activité et d'une présence continue nécessaire sur le site d'exploitation.			X	Sans objet
Création de constructions nouvelles à usage agricole	X			Réglementation précisée par les règles d'implantation.			X	
Création de construction nouvelles d'intérêt collectif		X		Selon les règles précisées à la suite du tableau.		X		Selon les règles précisées à la suite du tableau.
Extension d'habitations existantes		X		Dans la limite de 30m ² de surface de plancher sur l'ensemble de l'ilot de propriété à condition que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité de bâtiment existant et sans création de logement nouveau.		X		Dans la limite de 30m ² de surface de plancher sur l'ensemble de l'ilot de propriété à condition que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité de bâtiment existant et sans création de logement nouveau.
Extension de constructions liées à une exploitation agricole	X			Réglementation précisée par les règles d'implantation.	X			Réglementation précisée par les règles d'implantation.
Extension de constructions d'intérêt collectif		X		Selon les règles précisées à la suite du tableau.		X		Selon les règles précisées à la suite du tableau.
Aménagement rénovation d'habitations existantes	X			Pas de réglementation spécifique.	X			Pas de réglementation spécifique.
Aménagement rénovation de constructions liées à une exploitation agricole	X				X			
Aménagement rénovation de constructions d'intérêt collectif	X				X			

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions en zone A

a) Les constructions et installations liées et nécessaires aux activités agricoles ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les bâtiments agricoles proprement dits (élevage, stockage), leurs annexes (silos, salle de traite, fumière, fosse à lisier, etc.), les installations liées à l'agriculture (transformation, vente directe à la ferme...).
- Le logement des exploitants agricoles qui doit être justifié au regard d'une réelle activité et d'une présence continue nécessaire sur le site d'exploitation (l'autorisation n'est pas liée à leur statut d'agriculteur), son extension mesurée et ses annexes, en conséquence :
 - Une seule habitation est admise par exploitant ou par associé d'exploitation, indépendamment du nombre de sites ;
 - Le logement de l'exploitant fait partie intégrante de l'outil de travail agricole : il doit être lié physiquement à l'exploitation par une implantation à moins de 100 m des bâtiments du corps de ferme ;
 - Si cette proximité n'est pas possible, l'habitation admise en zone agricole devra être contiguë aux zones urbanisées ;
 - En cas de création d'un nouveau site d'exploitation, la réalisation d'un éventuel logement pour l'exploitant ne pourra être acceptée qu'après construction des bâtiments d'exploitation et sous les conditions énoncées ci-dessus ;
 - La réhabilitation des bâtiments existants sera privilégiée pour réaliser un nouveau logement ou l'installation d'une activité autorisée directement liée aux activités d'exploitation agricole, même si ces bâtiments ne sont pas identifiés au règlement graphique.
- Les constructions et les installations d'activités : Artisanat et commerce de détail, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, sous réserve d'être directement liées aux activités d'exploitation agricole.
- Lorsqu'une construction agricole autorisée est localisée à l'intérieur d'un périmètre de protection relatif aux indices de cavités souterraines, mais qu'aucun indice de cavité souterraine ne se trouve au droit du bâtiment, il est admis l'extension mesurée d'un bâtiment agricole, au-delà de 20 % de son emprise existante dès lors que le projet concerne la mise aux normes et que l'activité n'est pas modifiée. De même la reconstruction après sinistre est autorisée sauf si ce sinistre est lié à un effondrement du sol.

- Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement,
- Les affouillements et exhaussements liés à l'activité de la zone.

b) Les autres constructions et installations soumises à conditions particulières

- L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation, dans la limite de 30m² de surface plancher sur l'ensemble de l'îlot de propriété à condition que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité de bâtiment existant et sans création de logement nouveau.
- Les annexes d'une surface plancher inférieure à 14m² et à une distance de 20m maximum de la construction principale.

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions en zone N

Dans toute la zone N et le sous-secteur Ns peuvent être autorisés les constructions ou installations de toutes natures, sous réserve des conditions fixées ci-après :

- Sous réserve d'une bonne insertion dans le site, les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, postes de secours, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires....), certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie....) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ainsi que la réalisation d'infrastructures routières, travaux et ouvrages connexes d'intérêt public si nécessité technique impérative,
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.

**SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES,
ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**
Volumétrie et implantation des constructions

Volumétrie et implantation des constructions		A	N
Emprise au sol et surfaces perméables	Emprise au sol (maximum)	<p><u>Les bâtiments d'habitation</u> existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>L'extension</u> mesurée des constructions <u>à usage d'habitation</u>, dans la limite de 30m² de surface plancher sur l'ensemble de l'îlot de propriété à condition que cette extension se fasse en harmonie avec la construction d'origine, en continuité de bâtiment existant et sans création de logement nouveau. - Les annexes d'une surface plancher inférieure à 14m² et à une distance de 20m maximum de la construction principale sont autorisées. 	
Implantation par rapport aux emprises publiques		<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En retrait d'au moins 10,00 m des voies communales ; - En retrait d'au moins 15,00 m des voies départementales ; - En retrait d'au moins 100 m de la voie N27 - En retrait d'au moins 75 m de la RD 929 <p>Dispositions particulières : Il n'est pas fait application des présentes règles pour les cas décrits ci-après : les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.</p>	
Implantation par rapport aux limites séparatives		<p>Les constructions et installations agricoles doivent respecter une marge d'isolement conforme aux règlements en vigueur.</p> <p>Les autres constructions autorisées dans la zone doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 5,00 m.</p>	
Implantation sur le terrain des constructions les unes par rapport aux autres (même parcelle et/ou même unité foncière)		<p>Les annexes d'habitation doivent être implantées à 20,00m maximum de la construction principale.</p>	
Hauteur des constructions		<p><u>Règle générale</u> : 15,00 m, mesurée au faîtage à partir du terrain naturel.</p> <p><u>Pour les autres destinations</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la hauteur des extensions des bâtiments d'habitation autorisées ne peut excéder la hauteur au point le plus haut, au faîtage, à l'égout ou à l'acrotère du bâtiment principal qu'elle viendrait jouxter. • La hauteur maximale des annexes d'habitation est fixée à 4,00m, mesurée à l'égout de toiture à partir du terrain naturel. • La hauteur maximale des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif n'est pas limitée. 	

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Elles doivent respecter l'identité urbaine et paysagère des lieux.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		A	N
Matériaux de façade	Généralités	La bonne intégration des constructions à leur environnement sera recherchée par : <ul style="list-style-type: none"> - Les dimensions et la composition des façades, - L'aspect et la mise en œuvre des matériaux, - L'harmonie des couleurs. <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses. - Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans-de-bois, faux marbre... 	
	Murs et parements	Les différents murs d'un bâtiment doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales. Les matériaux de façade seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes et clôtures.	
Matériaux de couverture		Sont autorisés : <ul style="list-style-type: none"> - Les matériaux traditionnels : ardoise ou tuile de terre cuite naturelle ou vieillie ou les matériaux de ton mat et au ton rappelant les matériaux traditionnels. - Les panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) sont autorisés. Ils doivent être encastrés et former une composition de forme géométrique simple. Leur insertion doit former une composition avec les percements de la façade. <p>Sont interdits :</p> Les matériaux de type précaires sont interdits, tels que fibro-ondulé.	
Formes et volumes	Toit	Sans objet	
	Ouvrages techniques	Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cages d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs...) doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures et des bâtiments.	
	Autres	Les aires de collectes, de regroupement et de stockages des déchets et de bois de chauffage devront être aménagées selon une logique de dissimulation qui tienne compte des lieux avoisinants, de l'accessibilité aux usagers et aux véhicules de collecte.	

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		A	N
Clôtures	Généralités	Les seules clôtures autorisées seront constituées de haies arbustives comportant des espèces d'essences locales.	
	Hauteur et implantation en limite	La hauteur totale des clôtures ne pourra pas dépasser 2,00m.	Dans le cas d'un grillage implanté en limite de l'espace public, celui-ci doit obligatoirement être placé à 80cm minimum de la limite de propriété et doublé d'une haie continue qui, adulte, sera de hauteur au moins égale à celle du grillage. La haie doit être plantée à l'extérieur du grillage afin qu'il soit peu visible depuis l'espace public.
	Sont interdits	<ul style="list-style-type: none"> - Les parpaings, les plaques ciment ou béton, ajourées ou non, nues ou revêtues d'un enduit - L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, - Tout revêtement opaque sur les grilles ou grillages (bâche brise-vent, par exemple), - Les haies monospécifiques (laurier palme, thuya, cyprès...) à l'exception des essences locales. 	
Performances énergétiques et environnementales		<p>L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.</p> <p>Les constructions nouvelles prendront en compte, les objectifs de développement durable et la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables, - intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie, - prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie, - utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, ... - orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques. 	

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**Espace libre et plantations**

- Les aires de stockage doivent être dissimulées par des haies vives ou des arbres.
- Les plantations seront réalisées avec des essences locales listées en annexe du PLU, à titre indicatif.
- Les haies arbustives devront être variées et composées d'essences locales.
- La plantation d'espèces exotiques envahissantes est interdite. Elles sont listées en annexe du PLU.

Le stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, à l'intérieur de la propriété.

Les espaces de stationnement extérieurs sont conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par :

- L'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement.
- La recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation au sol.
- Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager global proposant des plantations d'arbres de haute tige, arbustes, ou encore haies végétales d'essences locales.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**Conditions de desserte par les voies publiques ou privées****Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise la preuve d'une servitude de passage suffisante au titre de l'article 682 du code civil, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès sur les voies aux constructions nouvelles doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

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

Tout nouvel accès peut être refusé s'il a pour effet de modifier significativement les espaces publics et/ou induit des réaménagements.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies existantes ou à créer doivent satisfaire aux règles minimales de desserte, de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection des piétons, d'enlèvement des ordures ménagères.

Elles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations de dessertes, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds ou encombrants.

Desserte par les réseaux

L'ensemble des constructions doivent se raccorder aux réseaux collectifs existants.

Généralités

Tous les branchements et raccordements divers des constructions nouvelles doivent être souterrains.

Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Assainissement

Les ouvrages de réseaux d'assainissement de toute nouvelle construction devront être réalisés conformément aux dispositions des législations et réglementations en vigueur, et être en particulier conformes au règlement de l'assainissement collectif en vigueur et au Schéma de Gestion des Eaux Pluviales.

(1) Obligation de raccordement

Comme le prescrit l'article L.1331-1 du Code de la Santé Publique, tous les immeubles qui ont accès au réseau de collecte disposé pour recevoir les eaux usées domestiques et établi sous la voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, doivent obligatoirement être raccordés à ce réseau dans un délai de deux ans à compter de sa mise en service (...).

À noter que :

- Un immeuble est considéré comme raccordable même s'il se situe en contrebas du collecteur public qui le dessert. Le dispositif de relevage des eaux usées est à la charge du propriétaire.
- Les travaux de raccordement, y compris le branchement sous domaine public et le dispositif de raccordement sur le réseau syndical, sont à la charge des propriétaires.

(2) En l'absence de réseau d'assainissement collectif

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif est admise. Les filières autonomes de traitement des eaux usées privilégiant le sol comme milieu d'épuration et /ou de dispersion sont à privilégier. Les filières drainées avec rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, après qu'une étude spécifique ait montré l'inaptitude du sol à assurer l'épuration des eaux usées prétraitées et l'infiltration des eaux usées traitées.

(3) Eaux usées autres que domestiques

Les établissements commerciaux et artisanaux, publics ou privés, pourront être autorisés à déverser leurs eaux au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux industrielles et la capacité technique des installations publiques à les recevoir. Ce déversement doit être préalablement autorisé par le maire conformément à l'article L.1331-10 du code de la santé publique.

L'arrêté d'autorisation de déversement, ainsi que l'éventuelle convention spéciale de déversement, peuvent prévoir l'implantation et l'exploitation de dispositifs de prétraitement et de dépollution des eaux usées non domestiques, en amont de leur déversement vers le réseau public d'assainissement.

Il s'agit le plus souvent de : séparateur à graisses; séparateur à féculés ; débourbeurs séparateurs ; séparateurs à hydrocarbures ; systèmes de pré neutralisation, etc.

Le dimensionnement de ces appareils sera conforme aux normes et à la réglementation en vigueur et est de la responsabilité de l'utilisateur.

Eaux pluviales

Toute occupation ou utilisation des sols doit se référer au zonage d'assainissement des Eaux Pluviales en annexe du PLU (Annexes Sanitaires).

Dans tous les cas, il est interdit de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales à l'intérieur des propriétés.

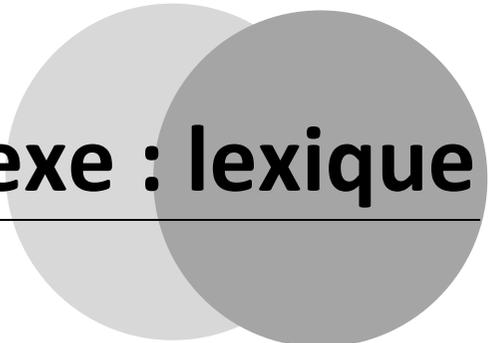
D'une manière générale, toute nouvelle construction doit faire l'objet d'une limitation ou d'une régulation des eaux pluviales issues du ruissellement afin de ne pas aggraver la situation existante relative à l'écoulement naturel.

Les eaux pluviales des parcelles sont stockées avant rejet à débit régulé dans le réseau d'eaux pluviales. Le stockage et les ouvrages de régulation sont dimensionnés de façon à limiter à 2l/s par hectare de terrain aménagé le débit de pointe ruisselé.

Infrastructures et réseaux de communication électronique

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit prévoir les dispositifs nécessaires au raccordement des constructions en ce qui concerne la pose d'équipements haut débit et très haut débit (fourreaux et chambre mutualisés en limite du Domaine public) et devra être réalisée en souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L 332.15 du code de l'urbanisme.

- Le raccordement des constructions devra être réalisé en souterrain sauf impossibilité technique liée au réseau public.
- Quand le réseau public est aérien, les branchements doivent être réalisés en aéro-souterrain (c'est-à-dire que le réseau privé doit être enterré, et déboucher sur un dispositif permettant le branchement sur le réseau public, à l'extérieur de la propriété).
- En l'absence de réseau, les dispositifs devront néanmoins être prévus jusqu'en limite de voie publique en prévision d'une desserte future.



Annexe : lexique

LEXIQUE

A

Acrotère

Élément d'une façade située au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, pour constituer des rebords ou des gardes corps.

Affouillement de sol

Extraction de terres fermes en vue de réaliser une excavation pour un usage particulier.

Alignement

Délimitation officielle d'une voie publique existante ou à créer, arrêtée dans un plan d'alignement émanant de l'Administration. (Un alignement individuel est notifié aux propriétaires concernés, qui bénéficient de certaines garanties.)

A ne pas confondre avec les expressions suivantes :

- « alignement de fait des constructions existantes », « alignée sur les constructions », « en alignement des constructions existantes », « alignement bâti » : constructions situées dans le prolongement d'autres constructions sur la même ligne.
- « alignement d'arbres » : plantations d'arbres ou arbres situés dans le prolongement d'autres arbres sur la même ligne.
- « arbres d'alignement », « plantations d'alignement » : arbres / végétaux plantés le long des allées, des promenades, des routes.

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.

B

Balcon

Plate-forme à hauteur de plancher, formant saillie sur une façade, et fermée par une balustrade ou un garde-corps.

Bardage

Revêtement de façade mis en place par fixation mécanique dans un plan distinct de celui du nu de la maçonnerie, avec une lame d'air et/ou un isolant thermique intermédiaire.

Barreaudage

Barre de bois ou de métal, à profil cylindrique ou rectangulaire, pouvant servir de clôture ou de support.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

C

Changement de destination

Un changement de destination se produit lorsqu'une construction passe de l'une des 9 destinations prévues par le code de l'urbanisme (habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt et service public ou d'intérêt collectif à une autre).

Coefficient de perméabilité

C'est le rapport entre la surface perméable et la surface totale considérée.

Construction

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

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.

D

Destinations et sous-destination des bâtiments (Arrêté du 10 novembre 2016)

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes: exploitation agricole, exploitation forestière.

- La sous-destination « exploitation agricole » 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.
- La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

- La sous-destination « logement » 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.
- La sous-destination « hébergement » 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.

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

- La sous-destination « artisanat et commerce de détail » 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.
- La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

- La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » 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.
- La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
- La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

- La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » 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.
- La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » 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. La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » 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.

- La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

- La sous-destination « industrie » 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.
- La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et Les équipements relatifs aux nouvelles technologies ou à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement forums à titre payant.

Deux-roues

Un deux-roues est un véhicule muni de deux roues disposées en long et destiné au transport d'une personne, parfois deux personnes.

On distingue :

- les deux-roues non motorisés : comme la bicyclette, le VTT, ou équipés d'un moteur électrique auxiliaire comme le vélo à assistance électrique ;
- les deux-roues motorisés (moteur thermique ou électrique) : comme le Solex, la mobylette, la moto, le cyclomoteur, le scooter.

E

Égout du toit / égout

Élément recueillant les eaux pluviales de la toiture.

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.

Enduit

Revêtement que l'on étend sur les parois de maçonnerie brute d'un bâtiment, en général pour leur donner une surface uniforme et plane et pour les protéger des intempéries.

Espace végétalisé

Espace planté de végétaux. Selon le contexte, ces végétaux peuvent être des arbres, des arbustes, des vivaces, de la prairie ou de la pelouse, des sédums ou mousses pour les toitures.

Exhaussement de sol

Remblaiement de terrain

Extension

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.

Les équipements nécessaires à la mise en œuvre d'une démarche respectueuse de l'environnement

Panneaux solaires, éoliennes urbaines ou domestiques, dispositifs de récupération de l'eau de pluie.

Équipements relatifs aux nouvelles technologies

Type paraboles

F

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.

G

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

H

Haie bocagère

Haie comportant trois étages de végétation : arbre principal de haute-tige ; arbre secondaire : baliveau ou cépée traité en taillis ; et arbustes. Elle s'accompagne souvent de talus. Ces haies marquent généralement la limite de propriété entre deux parcelles agricoles et jouent un grand rôle dans la circulation et la régulation des eaux.

Harpage

Le harpage est un des noms de la technique d'appareillage de coin d'un mur, d'une cloison: la disposition de pierres, de blocs, de carreaux de plâtre, en superposition alternée par pan dont les joints verticaux d'élément composant un pan sont justes au nu de l'autre pan.

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Hébergement atypique

Peuvent être qualifié d'hébergement atypique les cabanes dans les arbres, les roulottes, les maisons flottantes, les containers, les yourtes, les tipis, les maisons bulles, etc.

J

Jardin

Espace correspondant :

- Soit à un terrain, souvent clos, où l'on cultive des légumes, des fleurs, des arbres et arbustes fruitiers et d'ornement ou un mélange de ces plantes.
- Soit à un espace aménagé pour la promenade ou le repos, dans un souci esthétique, et portant des pelouses, des parterres ou des bosquets.

L

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.

Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Lucarne

Ouvrage établi en saillie sur une toiture et permettant d'éclairer et de ventiler le comble, d'accéder à la couverture, etc. La lucarne se différencie des châssis, tabatières, vasistas et autres fenêtres pour toit en pente par le fait que sa baie est verticale, et qu'elle est abritée par un ouvrage de charpente et de couverture.

M

Menuiserie

Ensemble des ouvrages de fermetures et d'équipements d'une construction, soit d'extérieur (portes, fermetures), soit d'intérieur (portes, parquets, mobilier, placards).

Modénature

Traitement ornemental de certains éléments structurels d'un édifice pour en exprimer la plastique. (La modénature est généralement obtenue par un travail en creux ou en relief, continu [moulores] ou répétitif [modillons, bossages, caissons, etc.]..).

P**Pignon**

Mur qui se termine en triangle dans une maison à deux versants de toiture.

S**Saillie**

Partie d'un bâtiment avançant sur la façade ou dépassant le plan d'un mur, comme le versant d'une toiture, une corniche, un balcon.

Surface de plancher

Depuis la loi « Grenelle » II (article 25), la « surface de plancher » se substitue à la fois à la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors œuvre nette (SHON). La « surface de plancher » s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs.

T**Teinte dominante et secondaire**

Les teintes dominantes sont liées aux matériaux/enduits des façades les plus visibles. Proportionnellement moins étendues que les teintes dominantes, les teintes secondaires permettent de mettre en valeur certains détails architecturaux (soubassement, encadrements des ouvertures, volume secondaire, etc..) ou/et d'affirmer une composition architecturale particulière des façades.

Terrain

Voir unité foncière

Terrain naturel

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

Toit en croupe

Un toit en croupe est un type de toiture qui, côté du pignon, est triangulaire en un ou deux pans inclinés dont un est un triangle et l'autre un trapèze.

Toiture terrasse

Couverture offrant un taux de pente inférieur à 8 %.

U**Unité foncière**

Il s'agit d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à une même propriétaire. Elle constitue le terrain au sens du présent règlement.

V**Végétalisé**

Voir espace végétalisé.

Véranda

Construction en structure légère (aluminium, bois...) entièrement vitrée rapportée en saillie le long d'une façade. Toutefois, le toit peut être opaque.

Versant

Pente d'une toiture.

Voies ou emprises publiques

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.

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

Voie en impasse / Impasse

Rue sans issue.

