Terroir de Caux
Communauté de Communes

COMMUNE DE TÔTES.

Département de la Seine-Maritime

Commune de Tôtes

PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement écrit

Pièce n° **4**

Révision du POS en PLU :

Prescrite le 18/09/2014
Arrêtée le 07/07/2022
Approuvée le 11/12/2023

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GÉNÉRALES **3**

Rappels 4

DISPOSITIONS APPLICABLES À TOUTES LES ZONES **12**

Volet règlementaire 13

Occupation du sol 13

Protection du patrimoine naturel et bâti 13

Volet relatif aux risques 16

Rappels 16

Dispositions règlementaires 16

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES **17**

Rappel des objectifs de la zone 18

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité 18

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 21

Section 3 : Équipements et réseaux 29

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER **31**

Rappel des objectifs de la zone 32

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité 32

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 36

Section 3 : Équipements et réseaux 42

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES **44**

Rappel des objectifs de la zone 45

Section 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité 46

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 48

Section 3 : Équipements et réseaux 52

ANNEXE **54**

Lexique 55

Dispositions générales

RAPPELS

Ce volet a une vocation uniquement informative et non prescriptive. Les dispositions règlementaires sont exposées à partir du volet suivant intitulé « Dispositions applicables à toutes les zones ».

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

L'article R111-1 du Code de l'urbanisme précise que « Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent Code.

Toutefois, les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu. »

Restent ainsi notamment 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. 111-21 relatif à la densité,*
- *Article R. 111-22 relatif à la surface de plancher,*
- *Articles R. 111-23 à 24-1 relatifs aux performances environnementales et énergétiques*
- *Article R 111-25 relatif au stationnement, notamment lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.*
- *Articles R 111-26 à R-111-27 relatifs à la protection des sites.*

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 leur localisation sont annexées 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 plusieurs périmètres visés aux articles R.151-51 et suivants du Code de l'urbanisme, notamment :

- *Les Servitudes d'Utilité Publique, précédemment mentionnées ;*
- *Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L.211-1 et suivants,*
- *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 règlementaires

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones qui incluent notamment diverses prescriptions, telles la protection d'éléments bâtis ou naturels.

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 (indicées 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 (indicées AU)** concernent les « secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation » (article R.151-20 du Code l'Urbanisme) ;*
- ***Les zones agricoles (indicées 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 (indicées 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 »

Le PLU de Tôtes comptent 5 zones urbaines dites « zones U ». Elles 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 conformément à l'article R151-18 du Code de l'urbanisme.

- ***Uc**, secteur central et historique de la commune avec une mixité de fonction. Des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif sont intégrées au secteur ;*
- ***Ud**, secteur stratégique pour la commune, accueillant un projet de reconversion de la friche issue du déplacement du centre commercial. Des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif sont intégrées au secteur ;*
- ***Ur**, secteurs principalement résidentiels plutôt pavillonnaire, avec des équipements. Cette zone de densité moyenne intègre des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ;*

- *Ue, secteurs à vocation principale d'activités économiques, de services, d'artisanats, de commerces et d'industries légères ;*
- *Us, secteurs urbains périphériques destinés aux services publics ou d'intérêts collectifs.*

2. Les zones à urbaniser dites « zones AU »

Le PLU de Tôtes comptent 2 zones à urbaniser dites « zones AU » :

- *1AU, secteur de la commune à caractère naturel ou agricole destiné à être ouvert à l'urbanisation à vocation mixte résidentielle, économique et de services, 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 dense dont l'aménagement doit respecter les principes présentés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).*

3. Les zones agricoles dites « zones A »

La zone agricole 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 »

La zone naturelle correspond aux 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.*

Rappel 5. Adaptations mineures

L'article L152-1 du Code de l'urbanisme précise que « L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. »

En application des dispositions des articles L152-3 et suivants 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. Ces dérogations sont prévues par les dispositions de la section 2 « Dérogations au plan local d'urbanisme ».

Rappel 6. Patrimoine archéologique

Les découvertes fortuites

Toute découverte fortuite d'objets ou de vestiges archéologiques doit obligatoirement faire l'objet d'une déclaration immédiate en mairie et à la Direction régionale des affaires culturelles - Service régional de l'archéologie, et toutes les mesures de conservation provisoire doivent être mises en œuvre.

Le Code du patrimoine Livre V Titre III stipule :

« Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie.

Si des objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.

Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité.

L'autorité administrative peut faire visiter les lieux où les découvertes ont été faites ainsi que les locaux où les objets ont été déposés et prescrire toutes les mesures utiles pour leur conservation. »

L'archéologie préventive

Le Code du patrimoine Livre V Titre II encadre l'archéologie préventive. L'article R523-1 stipule que « 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 et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement. »

L'article 322-3-1 du Code pénal précise que « la destruction, la dégradation ou la détérioration est punie de sept ans d'emprisonnement et de 100 000 € d'amende lorsqu'elle porte sur […] Le patrimoine archéologique, au sens de l'article L. 510-1 du Code du patrimoine […] »

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

L'article R421-12 du Code de l'urbanisme stipule notamment que « doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située […] dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 [et] dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration. »

Rappel 9. Permis de démolir

Le Code de l'urbanisme stipule les dispositions applicables aux démolitions, notamment :

- *Son article R421-27 « Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir. »*
- *Son article R421-28 « Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction […] e) Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 […] »*

Rappel 10. Reconstruction d'un bâtiment

L'article L111-15 stipule que « Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »

Rappel 11. Protection du patrimoine naturel et bâti

Espaces boisés classés

L'article L113-3 du Code de l'urbanisme stipule que « Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. »

L'article L113-2 du Code de l'urbanisme précise que « Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du Code forestier.

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

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire couvert par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement. »

Le PLU de Tôtes comprend plusieurs Espaces Boisés Classés, dits « EBC », le règlement définit des prescriptions complémentaires au sein des « dispositions applicables à toutes les zones ».

Protections au titre des articles L151-19 et/ou L151-23 du Code de l'urbanisme

L'article L151-19 stipule que « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, 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 leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

L'article L151-23 du Code de l'urbanisme stipule que « Le règlement peut 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, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

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. »

Le PLU de Tôtes comporte plusieurs protections au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme, les prescriptions associées sont définies au sein des « dispositions applicables à toutes les zones » du présent règlement.

Sont ainsi protégés :

- *Des haies et alignements d'arbres*
- *Des espaces paysagers, ces espaces sont principalement dédiés à la préservation de parcs ou de jardins, à les protéger en tant qu'identité paysagère du territoire,*
- *Des mares et des 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. Ils sont protégés notamment pour leur intérêt potentiellement remarquable, leur intérêt écologique et leur rôle dans la protection de la faune et la flore qu'ils abritent.*
- *Le patrimoine bâti,*
- *Des façades et alignements bâtis.*

L'article R421-17 du Code de l'urbanisme stipule notamment que « Doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R.421-14 à R. 421-16 les travaux exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, et les changements de destination des constructions existantes […] les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique »

L'article R421-23 du même Code stipule notamment que « Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements […] Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document

d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique »

Rappel 12. Protection de la diversité commerciale

L'article L151-16 du Code de l'urbanisme stipule que : « Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

Il peut également délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels la préservation ou le développement d'infrastructures et d'équipements logistiques est nécessaire et définir, le cas échéant, la nature de ces équipements ainsi que les prescriptions permettant d'assurer cet objectif. »

Le PLU de Tôtes comprend des linéaires de diversité commerciale protégés au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme. Les prescriptions associées sont définies au sein des « dispositions applicables à toute les zones » du présent règlement.

Rappel 13. Constructibilité interdite le long des grands axes routiers

L'article L111-6 du Code de l'urbanisme stipule que « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du Code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. »

« Deux routes sont classées à grande circulation sur Tôtes :

- *La voie express constituée par la route nationale 27,*
- *La route départementale 929.*

Ainsi, les bandes d'inconstructibilité sont, de part et d'autre de leur axe, de 100 m pour la RN 27 et de 75 m pour la RD 929. » Extrait du rapport de présentation.

Rappel 14. Règlementations et recommandations relatives aux risques et nuisances

Secteurs affectés par le bruit

« Les infrastructures classées pour le bruit relèvent de l'article L 571-10 du Code de l'Environnement. […] En Seine-Maritime, l'arrêté préfectoral en date du 27 mai 2016 ratifie le classement sonore des infrastructures terrestres (cf. annexes du PLU). À ce titre, à Tôtes :

- *La route départementale RD 929 est classée en catégorie 3, avec un secteur affecté par le bruit d'une largeur 100 m,*
- *En ville, la RD 929 est classée en catégorie 4, avec un secteur affecté par le bruit d'une largeur 30 m,*
- *La route nationale RN 27 est classée en catégorie 2 avec un secteur affecté par le bruit d'une largeur 250 m.*

La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance comptée de part et d'autre de l'infrastructure à partir du bord de la chaussée. » Extrait du rapport de présentation.

Retrait-gonflement des argiles

« "En application de l'article 68 de la loi ELAN du 23 novembre 2018, le décret du conseil d'État n°2019-495 du 22 mai 2019 a créé une section du Code de la construction et de l'habitation spécifiquement consacrée à la prévention des risques de mouvements de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. L'objectif de cette mesure

législative est de réduire le nombre de sinistres liés à ce phénomène en imposant la réalisation d'études de sol préalablement à la construction dans les zones exposées au retrait-gonflement d'argile. […] Si les dégâts provoqués par le phénomène de retrait-gonflement des argiles sont coûteux et pénibles à vivre pour les propriétaires, la construction sur des sols argileux n'est en revanche pas impossible. En effet, des mesures préventives simples peuvent être prises afin de construire une maison en toute sécurité." Plus d'informations sur les mesures préventives sur le site : https://www.georisques.gouv.fr » Extrait du rapport de présentation

Rappel 15. Constitution du dossier règlementaire

- *Règlement écrit,*
- *Règlement graphique, dit « plan de zonage »,*
- *Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP).*

Dispositions applicables à toutes les zones

VOLET RÈGLEMENTAIRE

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 destination doivent être compatibles avec le caractère de la zone.

Ce volet comporte des dispositions spécifiques concernant la protection de la diversité commerciale identifiée au plan de zonage.

PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL ET BÂTI

Les sites et éléments du patrimoine protégés au titre des articles L151-19 et/ou L 151-23 du Code de l'urbanisme, ainsi que les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L113-1, figurent au règlement graphique.

Dispositions relatives aux espaces boisés classés, dits « EBC » au titre de l'article L113-1 du Code de l'urbanisme

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

Un recul minimum de 5 mètres par rapport aux EBC est imposé pour toutes les nouvelles constructions (ce recul de 5 mètres est calculé par rapport à la lisière de la forêt).

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 protéger et à valoriser

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.

Prescriptions applicables :

- 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 alignements d'arbres à préserver ou à créer

Les haies ou 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 interdits.

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 bassins de rétention

Les mares et bassins de rétention figurant au plan de zonage sont protégés.

Prescriptions applicables :

- Seuls les travaux d'entretien sont autorisés ;
- Les exhaussements et affouillements, les travaux d'assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais ou drainages 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

Patrimoine bâti à protéger

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.

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 utilisés 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 leurs proportions et modénatures sont en harmonie avec l'architecture de la construction repérée.

Les chevronnages 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 les épis de faîtage, les ornements de faîtage en terre cuite, en plomb ou en zinc, les 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.

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 ≥ à 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.

Dispositions relatives aux linéaires de diversité commerciale protégés au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme

Pour les voies matérialisées au plan de zonage (règlement graphique) par un linéaire spécifique le long de ces voies, les dispositions suivantes s'appliquent.

Le changement de destination des commerces et des activités de service en habitation ou en stationnement est interdit. Leur vocation commerciale et d'accueil du public doit être maintenue.

Cette disposition s'applique au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie. Elle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que halls d'entrée, locaux techniques, locaux de gardiennage.

Le changement de destination d'une partie du rez-de-chaussée à condition que celui-ci soit nécessaire à la création ou l'adaptation d'un accès aux étages supérieurs.

En cas de démolition-reconstruction d'un immeuble sur une parcelle qui comportait une case commerciale, il sera nécessaire de produire un rez-de-chaussée commercial.

VOLET RELATIF AUX RISQUES

RAPPELS

« L'État initial de l'Environnement a permis de faire le recensement de l'ensemble des différents risques naturels (inondation, effondrement de cavités souterraines, retrait et gonflement d'argiles) ou technologiques. Afin de protéger les personnes et les biens et de limiter la vulnérabilité du territoire, le règlement écrit comprend des dispositions particulières vis-à-vis des risques ou nuisances suivants :

- *Risque d'inondation,*
- *Risque d'effondrement de cavités souterraines,*
- *Risque de retrait-gonflement des argiles,*
- *Risques présentés par les canalisations des transports de matières dangereuses,*
- *Nuisances sonores. » Extrait du rapport de présentation.*

DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES

Dispositions relatives au risque d'inondation

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

Bassin versant de la Scie

Le bassin versant de la Scie est repéré au plan de zonage. Dans ce secteur, s'applique le PPRLI du bassin versant de la Scie annexé en tant que servitude d'utilité publique au PLU et consultable en ligne sur le Géoportail de l'urbanisme.

Bassin versant de la Saâne et de la Vienne

Le bassin versant de la Saâne et de la Vienne est repéré au plan de zonage. En attendant l'approbation du PPRLI du bassin versant de la Saâne et de la Scie, s'applique l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme sur le fondement de la carte d'aléa présente dans le rapport de présentation du PLU et annexée au PLU.

Le PPRLI du bassin versant de la Saâne et de la Vienne s'appliquera après son approbation, il sera annexé en tant que servitude d'utilité publique au PLU et consultable en ligne sur le Géoportail de l'urbanisme.

Dispositions relatives 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.

Cf. :

- Dispositions applicables aux zones urbaines,
- Dispositions applicables aux zones à urbaniser,
- Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles.

Dispositions applicables aux zones urbaines

RAPPEL DES OBJECTIFS DE LA ZONE

*« Le PLU de Tôtes comptent 5 zones urbaines dites « zones U ». Elles 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 conformément à l'article R151-18 du Code de l'urbanisme. »**

Zone Uc : secteur centre et historique

*« La zone Uc correspond à la zone dit "Centre-bourg", 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 stratégique en renouvellement urbain

*« Cette zone, située à proximité du cœur de bourg, constitue un secteur stratégique pour la commune, accueillant un projet de reconversion de la friche issue du déplacement du centre commercial. Des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif sont intégrées au secteur. »**

Zone Ur : secteur résidentiel et d'équipements

*« Cette zone correspond à des secteurs principalement résidentiels plutôt pavillonnaires, avec des équipements. Cette zone de densité moyenne intègre des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif. »**

Zone Ue : secteur d'activité

*« Cette zone correspond aux secteurs à vocation principale d'activités économiques de services, d'artisanats, de commerces et d'industries légères. » **

Zone Us : secteur d'équipements périphériques

*« Cette zone correspond aux secteurs urbains périphériques destinés aux 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. »**

** Extraits du rapport de présentation pour information.*

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

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 autorisées 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.

Destination	Sous-destination	Uc / Ud		Ur			Ue		Us		
		Autorisé	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit	Autorisé	Interdit	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
Équipements 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	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		X			X		X		
	Salles d'art et de spectacles	X				X		X	X		
	Équipements sportifs	X		X				X	X		
	Autres équipements recevant du public	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	- Les installations classées, soumises à enregistrement, autorisation ou à déclaration préfectorale compatibles 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 susceptible 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 installations classées, soumises à enregistrement, autorisation ou à déclaration préfectorale compatibles 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 susceptible 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 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 enregistrement, 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 susceptible 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	- 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.	- 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

Dispositions relatives au risque d'effondrement de cavités souterraines

Dans les périmètres de sécurité liés aux indices de cavités souterraines reportés au plan de zonage, toutes les utilisations et occupations des sols sont interdites sauf :

- Les extensions et annexes, jointives ou non, des constructions existantes, hormis les établissements recevant du public, notamment destinées à l'amélioration du confort des habitations et sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
  - Que l'emprise au sol créée n'excède pas 20 m²,
  - Que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ;
- La reconstruction après sinistre des constructions existantes à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol ;
- Les voiries et équipements liés ;
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, répondant aux besoins de la zone ou de portée plus générale ;
- Les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques.

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 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

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 surfaces perméables 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.

Pour les constructions qui ne respecteraient les dispositions ci-dessus, l'implantation de la construction principale peut être autorisée 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

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.)

<table>
<tr><th colspan="2">Volumétrie et implantation des constructions</th><th>Uc</th><th>Ud</th><th>Ur</th><th>Ue</th><th>Us</th></tr>
<tr><td rowspan="2">Emprise au sol et surfaces perméables</td><td>Emprise au sol (maximum)</td><td colspan="5">Non réglementé</td></tr>
<tr><td>Coefficient de perméabilité des surfaces libres (minimum)</td><td colspan="2">25%</td><td>55%</td><td colspan="2">35%</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Implantation par rapport aux emprises publiques</td><td>Construction principale</td><td>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.</td><td>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.</td><td>En retrait minimum de 5 mètres d'une ou des voies publiques ou privées et ou des emprises publiques.</td><td>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.</td><td>En retrait d'au moins 2 mètres d'une ou des voies publiques ou privées et ou des emprises publiques</td></tr>
<tr><td>Annexes</td><td colspan="2">Non réglementé</td><td colspan="2">En retrait minimum de 5 mètres d'une ou des voies publiques ou privées et ou des emprises publiques.</td><td>Non réglementé</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Implantation par rapport aux limites séparatives</td><td>Construction principale</td><td>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).</td><td>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).</td><td>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).</td><td>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 ≥ 3m).</td><td>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).</td></tr>
<tr><td>Annexes</td><td colspan="3">En limite séparative ou en retrait (R) de la ou des limites séparatives au moins égal à 2m.</td><td>En limite séparative ou en retrait (R) de la ou des limites séparatives au moins égal à 3m.</td><td>Non réglementé</td></tr>
<tr><td colspan="2">Implantation des constructions les unes par rapport aux autres (même parcelle et/ou même unité foncière)</td><td colspan="5">Non réglementé</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Hauteur des constructions</td><td>Construction principale</td><td colspan="2">La hauteur maximale fixée à 9,00 m, 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).</td><td>La hauteur maximale fixée à 7,00 m, mesurée à l'égout de toiture à partir du terrain naturel.
Elle correspond à un gabarit de rez-de-chaussée avec un étage et des combles (R+1+C).</td><td>La hauteur maximale fixée à 12,00 m, mesurée à l'égout de toiture à partir du terrain naturel.</td><td>La hauteur maximale fixée à 12,00 m, mesurée à l'égout de toiture à partir du terrain naturel.</td></tr>
<tr><td>Annexes</td><td></td><td colspan="3">La hauteur maximale est fixée à 3,00 m, mesurée à l'égout de toiture ou acrotère à partir du terrain naturel.</td><td></td></tr>
</table>

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.

<table>
<tr><th colspan="2">Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</th><th>Uc / Ur</th><th>Ud</th><th>Ue</th><th>Us</th></tr>
<tr><td rowspan="3">Matériaux de façade</td><td>Généralités</td><td colspan="4">La bonne intégration des constructions à leur environnement sera recherchée par :
- Les dimensions et la composition des façades,
- L'aspect et la mise en œuvre des matériaux,
- L'harmonie des couleurs.
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.
Sont interdits :
- 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…</td></tr>
<tr><td>Façades commerciales</td><td colspan="2">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.
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.</td><td colspan="2">Sans objet</td></tr>
<tr><td>Murs et parements</td><td colspan="2">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 :
- 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 …</td><td>Sans objet</td><td>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.</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th colspan="2">Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</th><th colspan="2">Uc / Ur</th><th>Ud</th><th>Ue</th><th>Us</th></tr>
<tr><td colspan="2">Matériaux de couverture</td><td colspan="3">*Sont* autorisés *:*
- 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.</td><td>Sans objet</td><td>Sont interdits :
Matériaux de type précaires, tels que Fibro-ondulé, tôle ondulée.</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Formes et volumes</td><td rowspan="2">Toit</td><td colspan="2">La pente des toitures doit être au minimum de 45°.</td><td>La pente des toitures doit être au minimum de 35°.
Les équipements publics pourront bénéficier d’une dérogation dans le cadre d’un projet architectural à l’identité spécifique.</td><td colspan="2" rowspan="2">Sans objet</td></tr>
<tr><td colspan="3">Les **toit-terrasses sont autorisés** dans le cas d’une architecture contemporaine s’intégrant au site, ils peuvent être végétalisés.
Les toitures monopentes sont autorisées dans les cas suivants et pourront avoir une pente inférieure à 30 :
- pour les annexes,
- pour des petits agrandissements inférieurs à 30 m2 dans la mesure où ils s’intègreront de façon satisfaisante à la partie existante.</td></tr>
<tr><td>Ouvrages et locaux techniques</td><td colspan="3">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.</td><td>Sans objet</td><td>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.</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th colspan="2">Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</th><th>Uc / Ur</th><th>Ud</th><th>Ue</th><th>Us</th></tr>
<tr><td></td><td>Autres</td><td colspan="4">Les coffrets, compteurs, boites 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.</td></tr>
<tr><td rowspan="4">Clôtures</td><td>Généralités</td><td colspan="4">- 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.</td></tr>
<tr><td>Hauteur et implantation en limite</td><td>- 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 80 cm 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.</td><td colspan="2">- La hauteur totale des clôtures sur l’espace public et en limite séparative ne pourra pas dépasser 3,00 m.
- Un dépassement de la hauteur des clôtures, sans excéder 4,00m, pour des raisons de sécurité ou de gardiennage peut être autorisé.</td><td>- La hauteur totale des clôtures sur l’espace public et en limite séparative ne pourra pas dépasser 2,00 m.
- Un dépassement de la hauteur des clôtures, sans excéder 3,00 m, pour des raisons de sécurité ou de gardiennage peut être autorisé.</td></tr>
<tr><td>Sont interdits</td><td colspan="4">- 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.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Performances énergétiques et environnementales</td><td colspan="4">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.</td></tr>
</table>

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis 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 300 m² d'espace non bâti.

Le stationnement

a) Normes de stationnement

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

<table>
<tr><th>Normes de stationnement</th><th colspan="2">Uc</th><th>Ur</th><th>Ud</th><th>Ue</th><th>Us</th></tr>
<tr><td>Locaux à destination d'habitation</td><td colspan="2">- 1 place par logement inférieur à 50 m² de surface plancher.
- 2 places par logement supérieur à 50 m² de surface plancher.</td><td></td><td>- 1 place par logement locatif ou senior
- 2 places par logement en accession
Des places de stationnement visiteurs seront prévues.</td><td>Sans objet</td><td rowspan="3">Sans objet</td></tr>
<tr><td>Locaux à destination de commerces et activités de service</td><td>Sans objet</td><td colspan="2">1 place par tranche de 50 m² de surface de vente</td><td>1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher</td></tr>
<tr><td>Locaux à destination de bureaux</td><td colspan="3">1 place par tranche de 50 m² de surface plancher</td><td>1 place par tranche de 50 m² de surface plancher</td></tr>
<tr><td>Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif</td><td colspan="6">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.</td></tr>
</table>

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.

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.

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

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

- A minima une place pour 50 m² 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 100 m² de surface de plancher

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

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

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

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

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 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

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.

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.

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.

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 fécules ; 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'usager.

Eaux pluviales

Toute occupation ou utilisation des sols doit se référer au zonage d'assainissement des Eaux Pluviales en vigueur.

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

« L'article R151-20 du Code de l'urbanisme précise que les zones à urbaniser, 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.

Le PLU de Tôtes comptent 2 zones à urbaniser dites " zones AU".

*Pour ces deux secteurs 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. Les constructions y sont donc 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 prévue par l'orientation d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. ». **

- Zone 1AU : secteur de développement mixte

*« La zone 1AU correspond à un secteur de la commune à caractère naturel ou agricole destiné à être ouvert à l'urbanisation à vocation mixte résidentielle, économique et de services, dont l'aménagement doit respecter les principes présentés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). L'OAP "Forrières-Alizées" encadre la répartition des usages, en limitant notamment la part dédiée au développement résidentiel. »**

- Zone 1AUr : secteur d'extension résidentielle dense

*« La zone 1AUr correspond à un 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). L'ensemble du secteur concerné est couvert par l'OAP "Forrières-Alizées ". »**

« 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. »

** Extraits du rapport de présentation pour information.*

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

Les constructions 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 prévue par l'orientation d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

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	
		Autorisé	Interdit	Autorisé	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
	Cinéma	X			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	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 équipements recevant du public	X			X
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	X			X
	Entrepôt	X			X
	Bureau	X			X
	Centre de congrès et d'exposition	X			X

Dispositions relatives au risque d'effondrement de cavités souterraines

Dans les périmètres de sécurité liés aux indices de cavités souterraines reportés au plan de zonage, toutes les utilisations et occupations des sols sont interdites sauf :

- Les extensions et annexes, jointives ou non, des constructions existantes, hormis les établissements recevant du public, notamment destinées à l'amélioration du confort des habitations et sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
  - Que l'emprise au sol créée n'excède pas 20 m²,
  - Que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ;
- La reconstruction après sinistre des constructions existantes à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol ;
- Les voiries et équipements liés ;
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, répondant aux besoins de la zone ou de portée plus générale ;
- Les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques.

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 enregistrement, 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 susceptible 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 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

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 surfaces perméables 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
Emprise au sol et surfaces perméables	**Emprise au sol (maximum)**	Non réglementé	
	Coefficient de perméabilité des surfaces libres (minimum)	55%	
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.	
	Annexes	**En retrait minimum de 5 mètres** d'une ou des voies publiques ou privées et ou des emprises publiques.	
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).	
	Annexes	En limite séparative ou en retrait (R) de la ou des limites séparatives au moins égal à 2m.	
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 **7,00 m**, 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 12,00 m, mesurée à l'égout de toiture à partir du terrain naturel.	La hauteur maximale des constructions liées aux équipements est fixée à **12,00 m**, mesurée à l'égout de toiture à partir du terrain naturel.
	Annexes	La hauteur maximale est fixée à **3,00 m,** 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.

<table>
<tr><th colspan="2">Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</th><th>1AU</th><th>1AUr</th></tr>
<tr><td rowspan="3">Matériaux de façade</td><td>Généralités</td><td colspan="2">La bonne intégration des constructions à leur environnement sera recherchée par :
- Les dimensions et la composition des façades,
- L'aspect et la mise en œuvre des matériaux,
- L'harmonie des couleurs.
Sont interdits :
- 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…</td></tr>
<tr><td>Façades commerciales</td><td colspan="2">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.
- 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.</td></tr>
<tr><td>Murs et parements</td><td colspan="2">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 :
- 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 …</td></tr>
<tr><td colspan="2">Matériaux de couverture</td><td colspan="2">Sont autorisés :
- 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.</td></tr>
</table>

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère		1AU	1AUr
Formes et volumes	Toit	La pente des toitures doit être au minimum de 45°. Les toit-terrasses sont autorisés dans le cas d'une architecture contemporaine s'intégrant au site, ils peuvent être végétalisés. Les toitures monopentes sont autorisées dans les cas suivants et pourront avoir une pente inférieure à 30 : - Pour les annexes - pour des petits agrandissements inférieurs à 30 m2 dans la mesure où ils s'intègreront de façon satisfaisante à la partie existante.	
	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, boites 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.	
	Hauteur et implantation en limite	- La hauteur totale des clôtures sur l'espace public et en limite séparative ne pourra pas dépasser 3,00 m. Un dépassement de la hauteur des clôtures, sans excéder 4,00 m, 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 : - 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 bâtis 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 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 300 m² d'espace non bâti.

Le stationnement

Normes de stationnement

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

Normes de stationnement	Toutes zones
Locaux à destination d'habitation	- 1 place par logement inférieur à 50 m² de surface plancher. - 2 places par logement supérieur à 50 m² de surface plancher.
Locaux à destination de commerces et activités de service	1 place par tranche de 50 m² de surface de vente
Locaux à destination de bureaux	1 place par tranche de 50 m² 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.

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.

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

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

- A minima une place pour 50 m² 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 100 m² de surface de plancher

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

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

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

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

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 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

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.

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.

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.

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 fécules ; 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'usager.

Eaux pluviales

Toute occupation ou utilisation des sols doit se référer au zonage d'assainissement des Eaux Pluviales en vigueur.

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

Zone A : secteur agricole

*« Conformément à l'article R151-22 du Code de l'urbanisme, la zone agricole correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »**

Zone N : secteur naturel

« Conformément à l'article R151-24 du Code de l'urbanisme, la zone naturelle correspond aux 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. »**

** Extraits du rapport de présentation pour information.*

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

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

Toutes les installations et occupations des sols sont interdites à l'exception de celles autorisées ci-après.

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions en zone A et en zone N

Sont autorisés en zone agricole et en zone naturelle :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

- Dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site:

  - L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation, dans la limite de 30 m² 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 des constructions à usage d'habitation, d'une surface plancher inférieure à 14 m² et à une distance de 20 m maximum de la construction principale.

- Le changement de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage comme « pouvant faire l'objet d'un changement de destination », aux conditions cumulatives suivantes :

  - Dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,

  - À condition que la nouvelle destination soit une activité ayant pour support l'exploitation agricole.

Pour rappel l'article L151-11 du Code de l'urbanisme stipule que ce « changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions en zone A

Sont également autorisés en zone agricole :

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

  - Les bâtiments agricoles proprement dits (élevage, stockage), leurs extensions, 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 nécessaires au regard d'une réelle activité et d'une présence continuelle nécessaire sur le site d'exploitation, 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 installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages* ;
- Les affouillements et exhaussements liés à l'activité de la zone.

** Rappel : l'article L151-11 du Code de l'urbanisme précise que « L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. »*

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions en zone N

Sont également autorisées en zone naturelle :

- Les extensions de constructions liées à une exploitation agricole.

Dispositions relatives au risque d'effondrement de cavités souterraines

Dans les périmètres de sécurité liés aux indices de cavités souterraines reportés au plan de zonage, toutes les utilisations et occupations des sols sont interdites sauf (sous réserve des dispositions précédentes) :

- Les extensions et annexes, jointives ou non, des habitations existantes, hormis les établissements recevant du public, sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
  - Que l'emprise au sol créée n'excède pas 20 m²,
  - Que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ;
- Les bâtiments agricoles et leurs extensions nécessaires à la mise aux normes ou à l'amélioration des conditions d'élevage ;
- La reconstruction après sinistre des constructions existantes à condition que celui-ci ne soit pas lié à un effondrement du sol ;
- Les voiries et équipements liés ;
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics, répondant aux besoins de la zone ou de portée plus générale ;
- Les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques.

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Volumétrie et implantation des constructions

Volumétrie et implantation des constructions	A	N
Implantation par rapport aux emprises publiques	Les constructions doivent être implantées : - En retrait d'au moins 10 m des voies communales, - En retrait d'au moins 15 m des voies départementales, - En retrait d'au moins 100 m de la voie RN27, - En retrait d'au moins 75 m de la RD 929. Dispositions particulières : il n'est pas fait application des présentes règles pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs à condition de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.	
Implantation par rapport aux limites séparatives	Les constructions et installations agricoles doivent respecter une marge d'isolement conforme aux règlements en vigueur. 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.	
Implantation sur le terrain des constructions les unes par rapport aux autres (même parcelle et/ou même unité foncière)	La distance entre les bâtiments agricoles de stockage ne doit pas être inférieure à 8 m.	
Hauteur des constructions	Règle générale : **15 m**, mesurée au faîtage à partir du terrain naturel. Pour les autres destinations : - La hauteur des extensions des bâtiments d'habitation autorisés 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 m, 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 : - Les dimensions et la composition des façades, - L'aspect et la mise en œuvre des matériaux, - L'harmonie des couleurs. **Sont interdits :** - 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 :** - 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. **Sont interdits :** - 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.	

<table>
<tr><th colspan="2">Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</th><th>A</th><th>N</th></tr>
<tr><td></td><td>Autres</td><td colspan="2">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.</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Clôtures</td><td>Généralités</td><td colspan="2">Les seules clôtures autorisées seront constituées de haies arbustives comportant des espèces d’essences locales.</td></tr>
<tr><td>Hauteur et implantation en limite</td><td>La hauteur totale des clôtures ne pourra pas dépasser 2,00m.</td><td>Dans le cas d'un grillage implanté en limite de l’espace public, celui-ci doit obligatoirement être placé à 80 cm 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.</td></tr>
<tr><td>Sont interdits</td><td colspan="2">- 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.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Performances énergétiques et environnementales</td><td colspan="2">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.</td></tr>
</table>

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis 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 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

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.

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.

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.

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 fécules ; 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'usager.

Eaux pluviales

Toute occupation ou utilisation des sols doit se référer au zonage d'assainissement des Eaux Pluviales en vigueur.

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

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.)

À 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.

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 des surfaces libres

C'est le rapport entre les surfaces perméables et la surface du terrain libre de toute construction.

Exemple d'application :

Si le coefficient minimum de perméabilité des surfaces libres imposé est de 25%, alors la surface minimale imperméable imposée est de :

- 0 m² pour un terrain dont l'ensemble de l'emprise au sol serait bâti,
- 25 m² pour un terrain d'une surface totale de 200 m² et dont l'emprise au sol des constructions représente 100 m².

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

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, cinéma, hôtels, autres hébergements touristiques.

- 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 « hôtels » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

- La sous-destination « autres hébergements touristique » recouvre les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

- 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'État, 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 « Équipement 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.

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

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 faîtage 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.

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 [moulures] 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

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

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.

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.