

C O M M U N E D' A N C E N I S - S A I N T - G E R E O N

Plan Local d'Urbanisme d' A N C E N I S



4.2.1

REGLEMENT
MODIFICATION n°3 // APPROBATION

P.L.U.	PRESCRITE	PROJET ARRETE	APPROUVEE
Elaboration du P.L.U.	Le 14 janvier 2008	Le 19 novembre 2012	Le 28 avril 2014
Modification Simplifiée n° 1	Le 16 juin 2014	////////////////////	Le 22 septembre 2014
Modification n° 1	Le 16 juin 2014	////////////////////	Le 28 septembre 2015
Révision Allégée n° 1	Le 16 juin 2014	Le 14 décembre 2015	Le 20 juin 2016
Modification n° 2	////////////////////	////////////////////	Le 20 juin 2016
Modification Simplifiée n° 2	////////////////////	////////////////////	Le 24 septembre 2018
Modification Simplifiée n° 3	////////////////////	////////////////////	Le 24 février 2020
Modification n°3	////////////////////	////////////////////	Le 09 juin 2023

*Vu pour être annexé à la décision
en date du 09/06/2023*

Le Maire

PREAMBULE

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune d'ANCENIS.

2. CONTENU DU REGLEMENT

Le règlement se compose du présent document et des documents graphiques qui lui sont associés.

Les documents graphiques délimitent des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles et forestières.

Ils font également apparaître d'autres éléments limitant l'occupation et l'utilisation du sol, à savoir :

- des espaces boisés classés à conserver, à protéger, ou à créer,
- des emplacements réservés,
- les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation,
- des périmètres d'attente définis pour une durée maximale de 5 ans à compter de l'approbation du PLU en application de l'article L.123-2,a du code de l'urbanisme,
- des liaisons douces existantes à préserver en vertu de l'article L.123-1-5 6° du code de l'urbanisme,
- des éléments de patrimoine protégés, identifiés en vertu de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme,
- des limites de Zone d'Aménagement Concerté,
- des zones humides et cours d'eau non canalisés,
- des sites archéologiques protégés ainsi que des entités archéologiques connues à la date d'arrêt du PLU.

En outre :

- les zones et secteurs à vocation aéroportuaire ou existent, ou sont prévus, des structures et des espaces spécifiques de type aérogare, parking, entrepôts, liés à l'exploitation de l'aérodrome sont indicés *a*,
- les zones et secteurs comportant des constructions susceptibles de générer des nuisances importantes sont indicés *b*,
- les zones et secteurs à vocation ferroviaire ou existent, ou sont prévus, des structures et des espaces spécifiques de type gare, parking, entrepôts de fret, liés à l'exploitation du réseau ferré sont indicés *f*,
- les zones et secteurs présentant des risques d'inondations sont indicés *i*,
- les zones et secteurs comprenant des éléments de patrimoine paysagers majeurs sont indicés *p*.

Le présent document est constitué :

- d'un préambule,
- de dispositions générales applicables à l'ensemble des zones délimitées sur les documents graphiques du règlement (Titre I) ; celles-ci comprennent un lexique explicitant la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document,
- de dispositions spécifiques applicables aux zones urbaines (Titre II), aux zones à urbaniser (Titre III), aux zones agricoles (Titre IV), et aux zones naturelles et forestières (titre V) délimitées sur les documents graphiques du règlement,
- d'une liste des éléments de patrimoine identifiés en vertu de l'alinéa 7 de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme
- d'annexes comprenant :
 - une annexe bioclimatique,
 - des recommandations architecturales,
 - une annexe sur la composition devantures commerciales,
 - une annexe concernant les plantations à réaliser,
 - une liste des ensembles bâtis, bâtiments et édifices de patrimoine identifiés en vertu de l'alinéa 7 de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme.

3. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. LES ARTICLES REGLEMENTAIRES SUIVANTS DU CODE DE L'URBANISME QUI SONT D'ORDRE PUBLIC RESTENT APPLICABLES NONOBTANT LES DISPOSITIONS DU PLU.

LOCALISATION ET DESSERTE DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENTS, INSTALLATIONS ET TRAVAUX :

Article R.111-2 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

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

Article R.111-4 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

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

Article R.111-15 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

ASPECT DES CONSTRUCTIONS :

Article R.111-21 (D. n° 2007-18 du, 5 janvier 2007, art. 1er, II)

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

2. PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

TEXTES DE REFERENCE:

- Code du patrimoine, Livre V, parties législative et réglementaire
- Décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 modifié relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.
- Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative aux permis de construire et aux autorisations de travaux.

Hors zones arrêtées pour saisine, le Préfet de Région – DRAC des Pays de la Loire, sera saisi systématiquement pour les dossiers de réalisation de Z.A.C. et les projets d'aménagement (code de l'urbanisme) affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 442-3-1 du Code de l'urbanisme, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du Code de l'environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application du Livre VI du Code du patrimoine relatif aux monuments historiques, sites et espaces protégés.

Les dispositions du Livre V, titre III, relatif aux fouilles archéologiques programmées et découvertes fortuites, notamment l'article L. 531-14 sur la déclaration des découvertes fortuites s'appliquent sur l'ensemble du territoire national. La protection des sites archéologiques est inscrite dans la loi n° 80-532 du 15 juillet 1980 relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

En terme financier, il importe de savoir que la loi n° 2003-707 du 1er août 2003 modifiant la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001, maintenant codifiée Livre V, titre II du Code du patrimoine, a substitué notamment aux redevances de diagnostics et de fouilles une redevance unique assise non plus sur la prescription d'archéologie préventive mais sur tout projet d'aménagement. L'assiette de calcul de la redevance ainsi que son fait générateur a été modifiée par la loi n° 2004-804 du 9 août 2004 pour le soutien à la consommation et à l'investissement. Les aménagements relevant du Code de l'urbanisme sont assujettis dorénavant à l'application de l'article L. 524-7 alinéa I du Code du patrimoine. Depuis le 1er mars 2012, cette redevance s'adosse à la taxe d'aménagement.

Sur l'aspect réglementaire, on doit préciser que les zones de sensibilités archéologiques portées à la connaissance dans le cadre de l'élaboration des PLU, sont appelées à être incluses à court terme dans des « zones de saisine archéologiques », des servitudes administratives, au sens du second alinéa de l'article L. 522-5 du code du patrimoine. A cette occasion, leur nombre et leur périmètre pourront être redéfinis. Ces zones, définies pour chaque commune par les DRAC (SRA), sont notifiées par arrêté du préfet de région aux communes concernées ; elles sont définies comme « zones où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation » (Code du patrimoine, art. L 522-5).

Dans l'attente de l'arrêt de ces zones, il importe de rappeler que l'article L 522-6 indique que dans le cadre de la carte archéologique nationale, les autorités compétentes pour délivrer les autorisations de travaux ont communication d'extraits de la carte archéologique nationale et peuvent les communiquer à toute personne qui en fait la demande. Un décret détermine les conditions de communication de ces extraits ainsi que les modalités de communication de la carte archéologique par l'Etat, sous réserve des exigences liées à la préservation du patrimoine archéologique, à toute personne qui en fait la demande.

ENTITES ARCHEOLOGIQUES

La liste des entités archéologiques recensées par la DRAC et disponibles à la date d'arrêt du PLU est portée en annexe 7 du présent règlement. Ces entités archéologiques sont reportées aux documents graphiques avec une légende spécifique.

Les périmètres incluant des entités archéologiques protégées par la loi (article L.522-5 du code du Patrimoine) à la date d'arrêt du PLU sont reportés sur les documents graphiques avec une légende spécifique.

3. DISPOSITIONS SPECIFIQUES RELATIVES A LA VOIRIE DEPARTEMENTALE

RESPECT DES CONDITIONS DE VISIBILITE

Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

1. ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le présent règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (cas prévus à l'article L.123-1-9 du code de l'urbanisme). Ces règles et servitudes ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des cas visés aux paragraphes 2, 3,4 et 5 ci-dessous.

2. RECONSTRUCTION DE BATIMENTS DETRUIITS OU DEMOLIS LIEE A UN SINISTRE

La reconstruction après destruction ou démolition liée à un sinistre, si elle n'est pas interdite par le règlement des zones et secteurs, et n'est pas liée à l'inondation, ne peut être réalisée que dans les conditions suivantes : elle peut être autorisée dans les mêmes volumes pour les bâtiments régulièrement édifiés ayant été détruits ou démolis depuis moins de 10 ans, sans changement de destination ni d'affectation, ceci même si les règles d'urbanisme imposées par le PLU ne sont pas respectées (article L. 111-3 du code de l'urbanisme). Dans le cas de la reconstruction d'un bâtiment présentant initialement des aspects dommageables pour le paysage urbain (volumétrie, aspect, coloris, matériaux), la reconstruction est admise à condition que des améliorations architecturales soient prises en compte.

3. RECONSTRUCTION DE BATIMENTS DETRUIITS OU ENDOMMAGES A LA SUITE D'UNE CATASTROPHE NATURELLE SURVENUE DEPUIS MOINS D'UN AN

Pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.123-5 du code de l'urbanisme.

4. RESTAURATION OU RECONSTRUCTION D'IMMEUBLES PROTEGES AU TITRE DE LA LEGISLATION SUR LES MONUMENTS HISTORIQUES

Pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.123-5 du code de l'urbanisme.

5. PERMIS DE DEMOLIR

En sus des périmètres particuliers à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un **permis de démolir** (application des articles R.421-28 et suivants du code de l'urbanisme) et notamment dans les périmètres suivants :

- périmètre de protection des monuments historiques et sites classés,
- périmètre de protection des monuments historiques et sites inscrits,

Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans les secteurs Ua, Ua-*i* et Np du présent règlement.

Les édifices identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° doivent faire l'objet d'une demande de **permis de démolir** (voir article 11 ci après).

6. TRAVAUX NECESSAIRES A L'ACCESSIBILITE DES PERSONNES HANDICAPEES

Pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement ou à un bâtiment d'activité existant, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées dans les conditions prévues à l'article L.123-5 du code de l'urbanisme.

7. CLASSEMENT DES INFRASTRUCTURES SONORES

Dans le cadre de la mise en œuvre de la loi N° 92.1444 du 31 décembre 1992 sur le bruit, il a été effectué un classement des infrastructures de transport terrestre de la commune.

Cela donne lieu à la création de secteurs de nuisances affectés par le bruit, reportés sur les documents graphiques du règlement.

Dans ces secteurs, les bâtiments à construire, devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément aux décrets n° 95-20 et n°95.21.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996.

Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995.

8. DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU DOMAINE ROUTIER DEPARTEMENTAL HORS AGGLOMERATION

Pour l'application de ces dispositions une cartographie positionnant les limites d'agglomération figure en annexe 8 du présent règlement.

1. ACCES SUR VOIE DEPARTEMENTALE

Hors agglomération, toute création ou modification d'accès sur route départementale doit être soumise à l'avis du Conseil Général de Loire Atlantique.

2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES DEPARTEMENTALES

Hors agglomération, par rapport à l'axe des routes départementales, les constructions doivent être implantées en observant un recul, mesuré horizontalement de tout point des constructions, dans les conditions suivantes :

Catégories	Classification	RD dénomination à partir de 2014	Pour mémoire ancienne dénomination	Création d'accès (article 3 des règlements de zones et secteurs)	Recul d'au moins (article 6 des règlements de zones et secteurs)
Réseau départemental structurant	RP1+ (Route principale de catégorie 1 plus) (dont bretelles d'échangeurs)	RD 723	ex RD 164 - rocade Nord ex RD 923 - rocade Est (entre l'échangeur de l'Aubinière et le rond point Emile Raguin)	Toute création d'accès interdite	Habitat : 100 mètres Activités : 50 mètres Habitat et activités : 30 mètres / bretelles
		RD 923 (av des Alliés, quai de la Marine)	RD 923 (inchangée)		
	RP1 (Route principale de catégorie 1) (dont bretelles d'échangeurs)	RD 723 (section rond point Emile Raguin et la commune de St Herblon)	RD 723 (inchangée)		
		RD 923 axe Nord / Sud section entre l'échangeur de l'Aubinière et la commune de Mésanger)	RD 923 (inchangée)		
Réseau départemental de desserte locale	RDL	RD 14 (route de Mésanger, section entre l'échangeur de l'Aubinière et la commune de Mésanger)	RD 14 (inchangée)	Création d'accès autorisée sous réserve du respect des conditions de sécurité et de visibilité	Toute construction : 25 mètres

Ces dispositions s'appliquent pour les changements de destination et les extensions.

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit d'une construction à destination d'équipement collectif nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental ; dans ce cas la construction devra respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale (distance de sécurité) ;
- lorsqu'il s'agit d'étendre une construction existante implantée dans les marges de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiments existants. Cette disposition ne s'applique pas en cas d'arrêt de péril ou de construction à l'état de ruine
- lorsqu'il s'agit de serres agricoles, celles-ci devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale
- l'implantation d'éoliennes doit respecter le Règlement de la voirie départementale, qui stipule que « la distance entre la limite du domaine public départemental et l'axe du mât d'une éolienne doit être égale ou supérieure à la longueur de la pale quelle que soit la hauteur du mât. Aucun surplomb du domaine public ne sera autorisé pour ce type d'implantation. » Les bâtiments techniques liés à l'exploitation des éoliennes devront respecter un recul minimal de 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale (distance de sécurité).

Des dispositions spécifiques s'appliquent pour les secteurs faisant l'objet de projets urbains au regard du cinquième alinéa de l'article L.111-1-4, traduits sous forme d'orientations d'aménagement et de programmation ; ces dispositions figurent aux articles du présent règlement des secteurs concernés :

- sous-secteur Ue1-b (Château Rouge),
- secteur Uz1 (Aéropôle),
- secteurs UL et Uz2 (Aubinière - Savinière),
- sous-secteurs Ue1-b et 1AUe-b de La Planche - L'Hermitage.

3. CLOTURES EN BORDURE DE ROUTE DEPARTEMENTALE

« Conformément à l'article 43 du règlement de la voirie départementale, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur. »

9. LIAISONS DOUCES EXISTANTES A CONSERVER

Les liaisons douces existantes à conserver au titre de l'article L.123-1-5,6^{ème} du code de l'urbanisme sont repérés avec une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement. Celles-ci sont souvent associées avec des éléments de patrimoine naturel et / ou bâti (édifice témoin de l'architecture locale, point de vue, site historique, vestige archéologique, activité culturelle, ...).

L'accès au public doit être maintenu en toute circonstance. Des modifications ponctuelles de tracés peuvent être autorisées à condition de ne pas remettre en cause la logique d'itinéraire initiale, ainsi que leur intérêt culturel et patrimonial.

10. CHAMP D'APPLICATION DES ARTICLES 6 ET 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour l'ensemble des zones et secteurs, les limites riveraines des voies publiques ou privées **ouvertes à la circulation automobile**, existantes ou à créer, correspondent au champ d'application des articles 6. Dans le présent règlement, ces limites sont communément désignées comme la limite d'alignement.

Les limites de référence pour l'application respective des articles 6 et 7 (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) sont définies au lexique du présent règlement (page 174, voies et emprises publiques ou privées).

Des adaptations sont également possibles en vue de préserver les éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.123-1-5,7^{ème} du code de l'urbanisme (voir ci-dessous).

11. ELEMENTS DE PAYSAGE IDENTIFIES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.123-1-5 7° font l'objet d'une protection particulière. Les édifices présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère identifiés aux documents graphiques en vertu du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une demande de **permis de démolir** en application de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.

1. LES ELEMENTS BATIS ET URBAINS

Les ensembles bâtis, les bâtiments ou les édifices répertoriés en vertu du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, sont identifiés avec une légende spécifique sur les documents graphiques du règlement et la liste est détaillée en annexe du présent règlement (voir pièce 4.2.2 du dossier).

Les édifices et ensembles bâtis, cités ci-dessus doivent être conservés, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration.

Pour les parties de ces bâtiments visibles à partir des espaces publics ou en visibilité directe à partir des bâtiments classés ou inscrits en tant que Monuments Historiques, ou en co-visibilité avec ceux-ci : tous travaux réalisés sur ces éléments doivent préserver leurs caractéristiques historiques ou culturelles, leur ordonnancement et les proportions de leur volumétrie, l'usage des matériaux d'origine.

POUR LA PRESERVATION DE CES ELEMENTS, SERONT PRIS EN COMPTE :

- le type d'implantation du bâti par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives, le rythme des niveaux,
- l'ordonnancement général du bâti par rapport aux espaces non bâti et/ou végétalisés (cours de fermes, parcs, ...),
- la volumétrie des constructions en cohérence avec les bâtiments adjacents,
- la composition initiale des façades, lorsqu'elles sont connues,
- l'architecture de l'édifice y compris les encadrements d'ouvertures (linteaux, seuils, jambages, appui de fenêtres, ...), les modénatures (génoises, corniches, entablements, bandeaux, appareillages de briques, niches, ...), soubassements, souches de cheminée, ...
- l'aspect (matériaux, enduits et couleurs) des constructions qui composent l'ensemble bâti, sous réserve de la dépose des maçonneries rapportées et inadaptées à l'architecture de l'édifice et de la dépose des enduits éventuellement existants dégradés, défectueux ou inadaptés au support ou à l'architecture de l'édifice.

Les extensions des constructions et ensembles bâtis cités, doivent respecter la volumétrie du bâtiment à étendre et ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain ou naturel dans lequel ils s'insèrent.

FAÇADES ET PIGNONS

Sont interdits :

- la peinture des enduits,
- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts,
- le blanc pur est interdit ; l'emploi du tuffeau est recommandé.

Sous réserve de bonne intégration le recouvrement des pignons par des bardages à enduire pourra être autorisé.

TOITURES

Les toitures doivent avoir deux versants principaux,

Les toitures ne peuvent subir de transformations autres que celles faites pour restituer l'esprit de l'architecture originelle du bâtiment et le matériau de toiture original (ardoise),

Toute surélévation de toiture est interdite,

Les tabatières (n'excédant pas 0.30 m²) qui restent dans le plan de la toiture sont autorisées,

Les lucarnes seront à deux ou trois versants et suivront l'axe des percements des étages inférieurs.

Il est interdit de dépasser en largeur la dimension horizontale de la fenêtre située à l'étage inférieur, de relier les lucarnes entre elles. Les chiens-assis sont proscrits

MURS

Il importe que ceux-ci soient préservés dans le temps sans pour autant les figer dans leur état actuel.

Ainsi, des percements d'une emprise de 4 mètres maximum peuvent être autorisés dans la mesure où ils ne remettent pas en cause l'intégrité du mur. Des travaux de réfection, voire de reconstruction, sont autorisés à partir du moment où la typologie et la mise en œuvre traditionnelle des matériaux sont respectées ; leur hauteur pourra également être adaptée en fonction de leur localisation.

2. LES CLOTURES

Les clôtures identifiées en vertu de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme sur les documents graphiques du règlement doivent être conservées et faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration sauf réalisation d'un bâtiment à l'alignement ou en limite séparative. Si, au titre de cette identification, une unité foncière se trouve être enclavée, il peut être réalisé un accès et un seul malgré cette identification sous réserve du respect des dispositions de l'article 3 des dispositions spécifiques applicables au secteur concerné. Dans ce cas, l'accès sera traité en harmonie avec la partie de clôture conservée (dimensions, formes, proportions, choix et coloration des matériaux).

3. LES ELEMENTS PAYSAGERS

Les haies, arbres, alignement d'arbres et espaces boisés remarquables identifiés sur les documents graphiques du règlement et / ou sur les orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs en vertu du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme doivent être conservés, sauf nécessité d'abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité. Ces dispositions s'appliquent également aux espaces plantés à réaliser et à préserver figurant sur les documents graphiques du règlement.

Il importe que la composition générale, l'ordonnancement soient préservés dans le temps sans pour autant figer strictement ces éléments dans leur état actuel. Ainsi ces ensembles paysagers peuvent être ponctuellement remaniés, recomposés ... à partir du moment où la qualité du cadre initial n'est pas altérée. Dans cet esprit des accès d'emprise limitée peuvent être réalisés sous réserve du respect des dispositions de l'article 3 du secteur dans lequel l'élément est identifié. De même cette protection ne fait pas obstacle à l'exploitation des haies, notamment dans le cadre de filière bois-énergie, dans la mesure où ce type d'exploitation est encadré par un plan de gestion.

Les constructions doivent être éloignées d'un minimum de 5 mètres de l'axe des haies, arbres, alignement d'arbres et espaces boisés classés reportés sur les documents graphiques du règlement. Une distance équivalente à l'emprise du houppier pourra être exigée par rapport aux arbres de grand développement (arbres de haute tige).

En application de l'article R.421-23, h) du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage protégé au titre de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

4. ADAPTATION DES MODALITES D'APPLICATION DES ARTICLES 6 ET 7 EN FONCTION DES ELEMENTS DE PATRIMOINE

Les constructions nouvelles éventuelles ainsi que les extensions des constructions existantes doivent être disposées en harmonie avec les éléments de patrimoine bâti et naturels à préserver (identifiés en vertu de l'article L.123-1-5, 7^{ème} du code de l'urbanisme) et participer à leur mise en valeur. Dans certains cas, la limite de référence pour l'application des articles 6 et 7 des règlements de zones et secteurs (reculs et retraits de la construction), devra tenir compte de la préservation des éléments de patrimoine naturel et bâti. Ainsi un recul ou un retrait de 5 mètres minimum pourra être exigé par rapport aux haies et aux arbres remarquables, aux sujets constitutifs des parcs, à un édifice ...

12. OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche entamée. Par exemple, s'il est demandé une place pour 80 m² de surface de plancher :

- une construction qui mesure 50 m² nécessite une place,
- une construction qui mesure 100 m² nécessite deux places.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total de places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

Lorsque le nombre total de places de stationnement exigées n'est pas un nombre entier, celui-ci sera arrondi à l'entier supérieur.

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

pour les extensions de construction :

- hors habitat : il n'est tenu compte, pour le calcul des places de stationnement exigées, que des besoins supplémentaires créés par les modifications à l'exception des secteurs Ue, Uz1, Uz2 pour lesquels les surfaces existantes et créées doivent être globalisées.
- pour l'habitat : dans le cas d'extension d'une construction à usage d'habitation ne créant pas de nouveau logement, il ne sera pas exigé de nouvelle place de stationnement.

pour les changements de destination :

le nombre de places exigé est celui prévu pour les constructions nouvelles.

pour les travaux de réhabilitation :

aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la superficie de plancher dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes fixées pour les constructions nouvelles sont applicables pour les logements supplémentaires.

2. STATIONNEMENT POUR LOGEMENTS SOCIAUX

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation, conformément à l'article L. 123-1-13 du Code de l'urbanisme.

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

3. STATIONNEMENT POUR COMPLEXE CINEMATOGRAPHIQUE

Conformément à l'article L. 111-6-1 du Code de l'urbanisme, lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue à l'article 30-2 du code de l'industrie cinématographique n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L. 752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

4. STATIONNEMENT A PROXIMITE DE LA GARE

Lors de la construction des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés au premier alinéa de l'article L. 123-1-13 du Code de l'urbanisme, si ces derniers sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare et que la qualité de la desserte le permet, le nombre d'aires de stationnement exigible par logement ne peut dépasser 0,5, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme (article L123-1-13, alinéa 2).

Pour les autres catégories de logements situés à moins de cinq cents mètres d'une gare et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement (article L123-1-13, alinéa 3).

5. STATIONNEMENT DES VELOS

Le garage à vélos constitue un élément architectural du projet à part entière : il doit ainsi être partie prenante de la conception architecturale du bâtiment. En outre, une intégration du point de vue du domaine public doit être effectuée.

13. ESPACES BOISES**1. ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés classés au titre article L.130-1 du code de l'urbanisme et repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Il s'agit de certains bois, forêts, parcs, arbres isolés, haie ou réseau de haie, plantation d'alignement à conserver, à protéger ou à créer.

Conformément à l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, 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. Il entraîne notamment l'irrecevabilité des demandes d'autorisation de défrichement forestier prévus aux articles L 311-1 et suivants du code forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation fixés par l'article L 130-1 du code de l'Urbanisme).

En limite d'espaces boisés classés, tout projet de construction ou de lotissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre les boisements. Pour toute construction et installation nouvelle, un recul minimal de 7 mètres est imposé par rapport aux espaces boisés classés repérés sur les documents graphiques du règlement.

2. TERRAINS BOISES NON CLASSES

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier (notamment dans les massifs de plus de 2,5 ha) et quel qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

14. ZONES HUMIDES

Dans les zones humides, repérées aux documents graphiques par une trame spécifique, sont interdits :

- toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions existantes,
- tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide, et notamment :
 - les affouillements et exhaussements de sol,
 - le remblaiement et dépôts divers,
 - la création de plans d'eau,
 - l'agrandissement des zones humides, sauf si ces travaux sont destinés et nécessaires à la restauration des milieux humides,
 - les travaux de drainage et d'une façon générale toute opération de nature à modifier le régime hydraulique des terrains,
 - la suppression totale de la végétation spécifique des milieux humides et de ceinture de la zone humide, les travaux d'entretien normal étant autorisés.

Par exception peuvent être autorisés sous conditions :

- les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux, aux voies et équipements d'intérêt collectif, sous réserve d'une justification technique qu'ils ne peuvent être réalisés ailleurs,
- les mises aux normes environnementales, lorsque la localisation répond à une nécessité technique impérative,
- les mesures de conservation, de protection et de gestion de ces milieux humides,
- les cheminements piétonniers et cyclables et des sentiers équestres ni cimentés, ni bitumés, des mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, des postes d'observation de la faune, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des zones humides et lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public.

Les opérations ayant un impact sur les zones humides devront faire l'objet d'études préalables visant à leur protection, à leur maintien, ou à la mise en place le cas échéant de mesures compensatoires dans les dispositions prévues par le code de l'environnement.

La destruction d'une zone humide n'est possible que si l'absence d'alternative est démontrée dans le projet d'aménagement après avoir appliqué la démarche « éviter - réduire - compenser ».

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier (notamment dans les massifs de plus de 2,5 ha) et quel qu'en soit leur superficie, dans les bois ayant fait l'objet d'une aide de l'Etat ou propriété d'une collectivité locale.

15. LEXIQUE - DEFINITIONS

Les définitions présentes dans ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement. Elles explicitent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document. En cas de divergences d'écriture, les dispositions du règlement prévaudront.

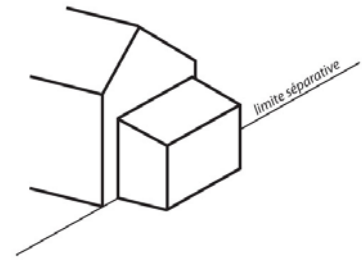
ACCES (ARTICLES 3) :

L'accès correspond à l'espace donnant sur la voie, par lequel les véhicules ou les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin, ou, éventuellement, obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

ADOSSEMENT (ARTICLES 7) :

L'adossment consiste à accoler une construction nouvelle à un bâtiment existant. S'il est imposé pour l'implantation des constructions en limites séparatives, cette obligation n'implique pas nécessairement que les deux constructions soient entièrement adossées.

**ALIGNEMENT :**

voir Voies et emprises publiques ou privées ci-dessous.

ANNEXES (ARTICLES 1 ET 2) :

Il s'agit d'une construction située sur la même **unité foncière*** que le bâtiment principal. Les annexes ne sont pas accolées au bâtiment principal (abri de jardin, piscine découverte ou couverte, garage en fond de jardin, etc.). L'annexe est inhabitable et ne peut constituer une dépendance dotée de pièces à vivre.

ATTIQUE (ARTICLES 10) :

Dernier niveau droit placé au sommet d'une construction. L'attique ne constitue pas un élément de façade. Elle est considérée comme comble, au-dessus de l'égout. La règle de retrait de 2 mètres minimum par rapport aux façades, stipulée aux articles 10, ne s'applique pas en limites séparatives (pignons).

CHANGEMENT DE DESTINATION (ARTICLES 1 ET 2) :

Le changement de destination consiste à donner à une construction existante une destination (habitat, activités, ...) différente de celle qu'il avait jusqu'alors. Les différentes destinations sont définies à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme.

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS

Au sens des dispositions du code de l'urbanisme, il convient de distinguer :

- les constructions et bâtiments : tout assemblage de matériaux reliés ensemble artificiellement de façon durable quelque soit sa fonction : bâtiment, clôture, piscine, silo, même ne comportant pas de fondation (L421-1 du code de l'urbanisme),
- les installations et ouvrages impliquant une implantation au sol ne constituant pas une construction au sens de l'alinéa précédent, tels que les ouvrages d'infrastructures des voies de communication, les aires de stationnement, les terrains et aires de jeux et de loisirs, les dépôts de véhicules, le mobilier urbain, statues poteaux pylônes inférieurs à 12 mètres,

COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES

Interventions sylvicoles d'entretien et de gestion qui ne modifient en rien la destination forestière.

Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable (voir article 13 des Dispositions Générales). Ces dispositions s'appliquent également aux espaces boisés classés ponctuels (arbres remarquables) identifiés à l'inventaire des éléments de patrimoine paysager protégés (pièce 4.2.3 du dossier de PLU).

DEFRICHEMENT

Toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière ou entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences.

Les demandes d'autorisation de défrichement ne sont pas recevables dans les espaces boisés classés, y compris pour les espaces boisés classés ponctuels (arbres remarquables) identifiés à l'inventaire des éléments de patrimoine paysager protégés (pièce 4.2.3 du dossier de PLU).

EGOUT DU TOIT

Limite basse d'un pan de toiture vers laquelle ruisselle l'eau de pluie.

EMPLACEMENTS RESERVES

Les documents graphiques du règlement font apparaître les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en application de l'article R.123-11,d du code de l'urbanisme.

Les aménagements, travaux ou constructions réalisés sur les terrains concernés par cette servitude ne doivent pas compromettre la réalisation de l'équipement envisagé. La servitude est levée après réalisation de l'équipement projeté.

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L 123-17 et L 230-1 du code de l'urbanisme.

EMPRISE AU SOL (ARTICLES 1 ET 2, ARTICLES 9) :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (R.420-1).

Dans cette projection verticale sont inclus :

- les débords de toiture et surplombs maintenus par des poteaux de soutien,
- l'épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris),
- les rampes d'accès extérieur,
- les bassins de piscine (intérieure ou non, couverte ou non),
- les bassins de rétention.

Sont exclus :

- les éléments de modénature tels que bandeaux, marquises, acrotère et corniches
- les simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien,
- les aires de stationnement extérieures non couvertes,
- les parties des constructions qui ne présentent ni une surélévation significative par rapport au terrain (hauteur inférieure à 40 cm mesurés par rapport au sol existant) ni des fondations profondes (terrasses par exemple),
- les constructions enterrées dès lors qu'elles n'affleurent pas au niveau du sol ; celles-ci ne sont pas visibles.

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de l'emprise au sol sur la surface du terrain d'assiette du projet.

EMPRISE AU SOL & RECOURS A UN ARCHITECTE :

En application de l'article R.431-2, le recours à un architecte est obligatoire pour toute construction à usage autre qu'agricole dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol, au sens de l'article R. 420-1, de la partie de la construction constitutive de surface de plancher dépassent 170 m².

L'emprise au sol prise en compte pour le calcul de ce seuil est uniquement celle de la partie de la construction qui est constitutive de surface de plancher. Elle correspond à la projection verticale du volume de la partie de la construction constitutive de surface de plancher : les surfaces aménagées pour le stationnement des véhicules ou les auvents, par exemple, ne sont pas pris en compte.

Dans le cas où le projet comprend un bâtiment ayant 2 destinations (agricole et habitation), le recours à un architecte dépend du seuil réservé à chaque destination.

ESPACES LIBRES (ARTICLES 13) :

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions.

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. Il s'agit de toute construction accolée et réalisée en continuité de la construction existante. Ne peut être qualifiée d'extension une construction dont les dimensions sont comparables à celles du bâtiment auquel elle s'intègre. Le corps du règlement de zone peut préciser les limites dans lesquelles l'extension est autorisée. Pour apprécier cette notion, il sera pris en compte l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation de la Modification n°3 du PLU (09/06/2023).

HAUTEUR MAXIMALE (ARTICLES 10) :

La hauteur maximale fixée aux articles 10 des règlements de zone est la différence d'altitude entre le sol existant avant exécution des fouilles et remblais et l'égout de toiture. En cas de dénivellation, la hauteur prise en compte est la hauteur mesurée à partir du point le plus haut du terrain.

HAUTEUR PLAFOND (ARTICLES 7)

La hauteur plafond d'une construction, fixée aux articles 7 des règlements de zone, est la différence d'altitude entre le sol existant avant exécution des fouilles et remblais et le point le plus haut de la construction, y compris la toiture. Sont exclus de la hauteur absolue les ouvrages techniques tels que pylônes, antennes, cheminées, ascenseur, gardes corps ajourés ainsi que les éléments techniques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

FAÇADES PRINCIPALES ET SECONDAIRES D'UNE CONSTRUCTION (ARTICLES 6) :

Sont considérées comme façades secondaires d'une construction les façades aveugles ou qui comportent des portes pleines ou des châssis fixes à vitrage translucide. Les façades qui comportent des baies autres que celles citées ci-dessus sont considérées comme façades principales.

FAITAGE :

Partie la plus haute de la toiture.

FOND DE PARCELLE / FOND DE TERRAIN (ARTICLES 7) :

voir limite séparative et fond de parcelle ci-dessous.

INSTALLATION

Voir construction

LIAISON DOUCE OU CHEMINEMENTS DOUX (ARTICLES 3) :

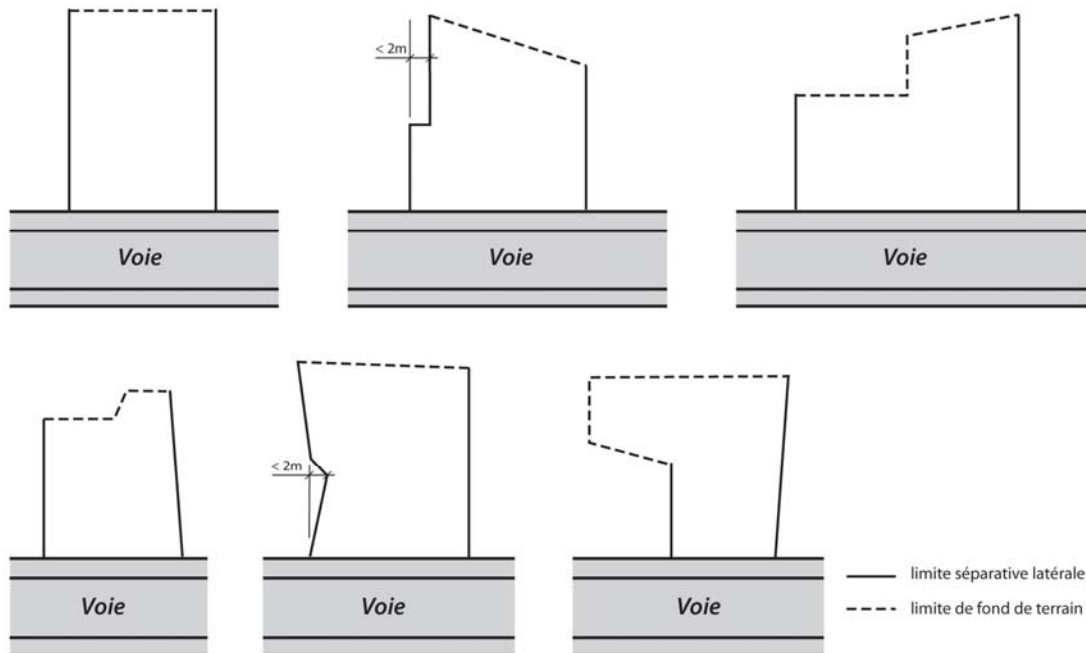
Axe de circulation réservé exclusivement à l'usage des déplacements non motorisés (à pied, à vélo, à cheval).

LIMITE SEPARATIVE (ARTICLES 7) :

Toute limite d'une unité foncière qui n'est pas un alignement.

LIMITE SEPARATIVE ET FOND DE PARCELLE (ARTICLES 7) :

En se référant à une unité foncière présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, une limite qui aboutit sur le domaine public constitue une limite séparative latérale, les autres limites constituent les limites de fond de terrain. Sont assimilées à une limite latérale, toute ligne brisée aboutissant sur le domaine public à condition que les brisures soient d'une longueur inférieure ou égale à 2 mètres.

**LOGEMENTS AIDES (ARTICLES 2) :**

La notion de logements aidés vise l'ensemble des logements bénéficiant du concours de l'Etat :

- les logements locatifs dits "abordables" en application du Programme Local de l'Habitat de type PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) et PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), ou équivalents,
- les logements en "accession sociale" en application du Programme Local de l'Habitat de type PAS (Prêt d'Accession Sociale), PSLA (Prêt Social de Location Accession) et en primo accession de type PTZ (Prêt à Taux Zéro), ou équivalents,
- les logements locatifs dits "intermédiaires" de type PLS (Prêt Locatif Social) ou équivalents,
- les logements locatifs privés conventionnés ANAH (Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat) ou ceux conventionnés au sens de l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation et non visés par les alinéas ci-dessus.

OPERATION GROUPEE (ARTICLES 6) :

Une opération groupée est une opération dont le demandeur d'autorisation est unique et qui porte sur un ensemble de bâtiments (plusieurs logements, bureaux, commerces ou activités) réalisés sur un même terrain (en une ou plusieurs tranches) et pour laquelle est déposé un ou plusieurs permis de construire comportant ou non une division du terrain en propriété ou en jouissance.

Pour une opération groupée :

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

PERIMETRES D'ATTENTE (ARTICLES 1 ET 2) :

En application de l'article L. 123-2,a du code de l'urbanisme, les documents graphiques du règlement font apparaître les périmètres dans lesquels sont interdites, sous conditions, les constructions, installations et travaux pour une durée au plus de 5 ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global. En outre les documents graphiques précisent la surface à partir de laquelle les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée.

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L 123-17 et L 230-1 du code de l'urbanisme.

RECU DES CONSTRUCTIONS (ARTICLES 6) :

Le recul est la distance séparant le projet de construction des voies, voire le cas échéant d'un emplacement réservé. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement depuis chaque point de la construction jusqu'au point le plus proche de l'alignement.

Le recul ne s'applique pas aux constructions de hauteur inférieure à 40 cm mesurés par rapport au sol existant, aux aires de stationnement, aux rampes d'accès, et aux parties enterrées des constructions.

Dans l'espace de recul sont autorisés : les saillies de la façade tels que modénatures, pare soleil, auvents et avancées de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien, bandeaux, balcons.

RETRAIT DES CONSTRUCTIONS (ARTICLES 7) :

Le retrait est la distance séparant le projet de construction d'une limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite considérée.

Le retrait ne s'applique pas aux constructions de hauteur inférieure à 40 cm mesurés par rapport au sol existant, aux aires de stationnement, aux rampes d'accès, et aux parties enterrées des constructions.

Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les portiques, les coursives.

Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de modénature, les pare soleil, les auvents et avancées de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien.

UNITE FONCIERE (ARTICLES 1 ET 2, ARTICLES 12, ARTICLES 13) :

Ensemble de parcelles cadastrales contiguës appartenant à un même propriétaire.

VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES (ARTICLES 3) ET CHAMP D'APPLICATION DES ARTICLES 6 ET 7

D'une façon générale les emprises publiques et les voies comprennent les espaces publics et privés affectés aux déplacements quel que soit le mode de déplacement : piéton, deux roues motorisés ou non, véhicules automobiles particuliers, transports de voyageurs et de marchandises, ..., ainsi que les espaces paysagers qui les accompagnent. Les jardins et les parcs ouverts au public constituent également des emprises publiques.

Voies :

Il s'agit des voies publiques ou privées **ouvertes à la circulation automobile** (donc y compris les voies des lotissements privés, les places publiques, les parkings, ainsi que les voies communales).

Constituent des limites de référence au sens de l'article 6 (alignement) :

Pour l'ensemble des zones et secteurs, les limites des voies et emprises publiques **ouvertes à la circulation automobile**, existantes ou à créer, correspondent au champ d'application des articles 6. Dans le présent règlement, ces limites sont communément désignées comme la limite d'alignement.

Les emplacements réservés pour la création ou l'élargissement d'une voie, constituent une voie pour l'application des articles 6.

Les chemins d'exploitation, ou chemins ruraux, n'étant généralement pas ouverts à la circulation publique, ce ne sont pas des voies au sens du code de l'urbanisme. Ce sont donc les dispositions de l'article 7 qui s'appliquent pour les constructions à implanter le long de ces chemins, **sauf pour les bâtiments d'exploitation agricole**.

Constituent des limites de référence au sens de l'article 7 (limites séparatives) :

- les espaces verts ouverts au public (squares, parcs et jardins, ...) hors aménagements des abords de chaussée,
- les voies douces exclusivement réservées aux piétons et aux 2 roues non motorisés,
- les voies fluviales et les cours d'eau,
- les voies ferrées,
- les chemins d'exploitation non ouverts à la circulation automobile, sauf pour les bâtiments d'exploitation agricole .

L'implantation des constructions par rapport à ces limites est régie par les dispositions des articles 7.

SECTEUR 2AU

CARACTERE DU SECTEUR 2AU

Le secteur 2AU correspond aux secteurs à caractère naturel, non ou très peu bâtis, destinés à être ouvert à l'urbanisation à long terme dans le cadre d'un projet d'ensemble.

C'est un secteur peu ou non équipé et difficilement accessible (au moment de l'élaboration du PLU). L'absence de liaisons confortables et directes avec le reste des espaces urbanisés et la réflexion, pour le moment insuffisamment aboutie pour prévoir l'organisation précise de ces secteurs, ne permettent pas d'envisager une urbanisation à court terme.

Afin de préserver l'ensemble des potentialités d'urbanisation du secteur, il s'agit d'interdire les occupations et utilisations du sol qui le rendraient impropre ultérieurement à l'urbanisation.

Le préfixe 2 (long terme) précise le phasage indicatif d'urbanisation dans le temps. Les terrains ne pourront être livrés à la construction qu'à la suite de la modification ou de la révision du PLU, procédures destinées notamment à préciser les conditions et les vocations de cette urbanisation.

REGLES APPLICABLES AU SECTEUR 2AU

2AU - ARTICLE 1

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 ci-dessous sont interdites.

Les zones humides, repérées aux documents graphiques par une trame spécifique, sont soumises à un ensemble de dispositions ; voir à ce propos l'article 14 des Dispositions Générales.

2AU - ARTICLE 2

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1. CONDITIONS RELATIVES AUX DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition :
 - que par leur nature, leur importance et leur localisation, ces constructions ne compromettent pas l'aménagement ultérieur et cohérent du secteur,
 - d'une bonne intégration dans leur environnement naturel et bâti.
- la réfection, l'aménagement, l'extension limitée des constructions à destination d'habitation existantes à condition que par leur nature, leur importance et leur localisation, ces constructions ne compromettent pas l'aménagement ultérieur et cohérent du secteur. L'extension est limitée à 30 % d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du PLU.
- les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une occupation ou utilisation admise dans le secteur.

2.2. CONDITIONS RELATIVES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les occupations et utilisations du sol autorisées doivent être compatibles avec les principes indiqués dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3).

Les éléments de patrimoine identifiés en vertu de l'article L.123-1-5,7^{ème} du code de l'urbanisme sont soumis à un ensemble de dispositions, dont le permis de démolir; voir à ce propos l'article 11 des Dispositions Générales.

2AU - ARTICLE 3**DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES
ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Tout nouvel accès devra satisfaire aux règles minimales de sécurité et de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la visibilité, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les projets et opérations réalisés doivent être compatibles avec les principes d'accès et de voiries, de carrefour, de liaison douce et de continuité cyclable à réaliser figurant dans les « orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs ».

2AU - ARTICLE 4**DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET
D'ASSAINISSEMENT****4.1. EAU POTABLE**

Le raccordement au réseau collectif d'eau potable est obligatoire pour toute construction à destination d'habitation, d'activité, ou d'établissement recevant du public.

Lorsque les piscines sont alimentées par le réseau d'eau potable, un dispositif spécifique pour éviter tout retour d'eau par siphonage ou contre pression (bac de disconnexion ou disconnecteur de pression) doit être mis en place sur le piquage établi sur le réseau d'eau potable.

4.2. ASSAINISSEMENT : EAUX USÉES

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

Les canalisations d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes, ainsi que les eaux artisanales et industrielles prétraitées conformes aux normes de rejet.

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au dispositif d'assainissement (réseau collectif).

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

4.3. ASSAINISSEMENT : EAUX PLUVIALES**PRINCIPE GENERAL**

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales garantissant le bon écoulement dans le réseau de collecte lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'ensemble de ces aménagements ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Il est interdit de rejeter des eaux autres que pluviales dans les dispositifs d'infiltration ou dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, excepté les eaux de refroidissement non polluées et les eaux de vidange déchlorées des piscines.

2AU - ARTICLE 5**SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Pour toute construction nouvelle nécessitant un assainissement non collectif, la dimension du terrain d'assise devra posséder une superficie suffisante et une topographie adéquate permettant la mise en place du dispositif d'assainissement autonome. De plus, en cas de nécessité d'évacuer les effluents après traitement hors de ce terrain, des infrastructures satisfaisantes (réseaux, fossés, ...) devront exister à proximité .

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

Les travaux portant sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU doivent respecter l'implantation de celles-ci.

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

Les travaux portant sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU doivent respecter l'implantation de celles-ci.

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

Non réglementé

2AU - ARTICLE 9**EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

2AU - ARTICLE 10**HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

2AU - ARTICLE 11**ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - CLOTURES**

Une annexe au présent règlement énonce des recommandations architecturales concernant l'aspect extérieur des constructions.

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

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs.

Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, ...). Il est en de même des constructions annexes qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent.

2AU - ARTICLE 12**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Non réglementé

2AU - ARTICLE 13**OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Le caractère naturel du secteur doit être préservé.

La préservation et la mise en valeur des éléments de paysages naturels identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5,7^{ème} du code de l'urbanisme doivent être assurées dans les conditions mentionnées à l'article 11 des Dispositions Générales. Ces dispositions s'appliquent également aux boisements et haies à préserver ainsi qu'aux merlons plantés figurant aux orientations d'aménagement et de programmation.

Dans la bande d'espace paysager ouvert figurant aux orientations d'aménagement et de programmation, les terrains doivent être aménagés sous forme de pelouse ou de prairies naturelles. Des installations nécessaires au traitement des eaux pluviales (telles que regard, bassin de rétention) sont admises.

Les projets et opérations réalisés doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs.

2AU - ARTICLE 14**COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé