Commune de

Mignières

Eure-et-Loir

3, rue de la C apelle - 28630 Migni res - T l : 02 37 26 6 06

R vision **P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme

REGLEMENT

4.1

- Prescription de la r vision du Plan Local d' rbanisme le 11 avril 2017
- Arr t du pro et le 6 novembre 2018
- ossier soumis en u te publi ue
- R vision du Plan Local d' rbanisme approuv e le

u pour tre anne la
d lib ration du conseil municipal
du 6 novembre 2018

arr tant la r vision du
plan local d'urbanisme
de la commune de Migni res

Le Maire,

P H A S E :

Arrêt

En Perspective rbanisme et Am nagement

2 rue des C tes - 28000 C artres ■ TEL : 02 37 30 26 75 ■ courriel : agence@enperspective-urba.com

Sommaire

I.DISPOSITIONS GENERALES 5

1 : Avant-propos 5

2 : Mode d emploi du r glement 6

3 : ivision du territoire 6

3.1 estination des constructions, usage des sols et nature d activit s 7

3.2 Caract risti ues urbaines, arc itecturales, environnementales et pa sag res 7

3.3 E uipements et r seau 7

: ispositions g n rales 7

.1 C amp d application territorial du PL 7

.2 Port e du r glement l gard d autres l gislations 7

.3 ispositions applicables certains travau

. ispositions relatives la morp ologie urbaine

.5 Prise en compte des per ormances nerg ti ues, de la ville contributive et intelligente 10

.6 ispositions relatives la protection du cadre b ti, naturel et pa sager 11

.7 ispositions relatives la mise en uvre des pro ets urbains et la ma trise de l urbanisation 12

II.LA ZONE URBAINE D'HABITAT ANCIEN (UA) 13

Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités 13

Article a1 estinations et sous-destinations 13

Article a2 Mi it onctionnelle et sociale 13

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 14

Article a 3 olum trie et mplantation des constructions. 1

Article a ualit urbaine, arc itecturale, environnementale et pa sag re 16

Article a 5 Traitement environnemental et espaces non b tis et abords de construction 17

Article a 6 Stationnement 17

Chapitre 3 : Equipements et réseaux 19

Article a 7 esserte par les voies publi ues et priv es 1

Article a 8 esserte par les r seau 1

III.LA ZONE URBAINE D'HABITAT RECENT (UB) 20

Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités 20

Article b1 estinations et sous-destinations 20

Article b2 Mi it onctionnelle et sociale 20

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

Article b 3 olum trie et mplantation des constructions 21

Article b ualit urbaine, arc itecturale, environnementale et pa sag re 23

Article b 5 Traitement environnemental et espaces non b tis et abords de construction 2
Article b 6 Stationnement 2
Chapitre 3 : Equipements et réseaux 26
Article b 7 esserte par les voies publi ues et priv es 26
Article b 8 esserte par les r seau 26
IV.LA ZONE URBAINE D'HABITAT PAVILLONNAIRE (UC) 27
Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités 27
Article c1 estinations et sous-destinations 27
Article c2 Mi it onctionnelle et sociale 27
Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 28
Article c 3 olum trie et mplantation des constructions 28
Article c ualit urbaine, arc itecturale, environnementale et pa sag re 2
Article c 5 Traitement environnemental et espaces non b tis et abords de construction 31
Article c 6 Stationnement 31
Chapitre 3 : Equipements et réseaux 32
Article c 7 esserte par les voies publi ues et priv es 32
Article c 8 esserte par les r seau 32
V.LA ZONE URBAINE D'EQUIPEMENT (UE) 33
Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités 33
Article e1 estinations et sous-destinations 33
Article e2 Mi it onctionnelle et sociale 33
Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 34
Article e 3 olum trie et mplantation des constructions 3
Article e ualit urbaine, arc itecturale, environnementale et pa sag re 35
Article e 5 Traitement environnemental et espaces non b tis et abords de construction 36
Article e 6 Stationnement 36
Chapitre 3 : Equipements et réseaux 37
Article e 7 esserte par les voies publi ues et priv es 37
Article e 8 esserte par les r seau 37
VI.LA ZONE URBAINE DE JARDINS (UJ) 38
Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités 38
Article 1 estinations et sous-destinations 38
Article 2 Mi it onctionnelle et sociale 38
Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 39
Article 3 olum trie et mplantation des constructions 3

Article ualit urbaine, arc itecturale, environnementale et pa sag re 0
Article 5 Traitement environnemental et espaces non b tis et abords de construction 0
Article 6 Stationnement 0
Chapitre 3 : Equipements et réseaux 41
Article 7 esserte par les voies publi ues et priv es 1
Article 8 esserte par les r seau 1
VII.LA ZONE URBAINE D'ACTIVITES (UX) 42
Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités 42
Article 1 estination des constructions 2
Article 2 Mi it onctionnelle et sociale 2
Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 42
Article 3 olum trie et implantation des constructions 2
Article ualit urbaine, arc itecturale, environnementale et pa sag re 3
Article 5 Traitement environnemental et espaces non b tis et abords de construction
Article 6 Stationnement
Chapitre 3 : Equipements et réseaux 45
Article 7 esserte par les voies publi ues et priv es 5
Article 8 esserte par les r seau 5
VIII.LA ZONE A URBANISER A DOMINANTE HABITAT (AU) 46
Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités 46
Article A 1 estinations et sous-destinations 6
Article A 2 Mi it onctionnelle et sociale 6
Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 47
Article A 3 olum trie et mplantation des constructions 7
Article A ualit urbaine, arc itecturale, environnementale et pa sag re
Article A 5 Traitement environnemental et espaces non b tis et abords de construction 50
Article A 6 Stationnement 50
Chapitre 3 : Equipements et réseaux 51
Article A 7 esserte par les voies publi ues et priv es 51
Article A 8 esserte par les r seau 51
IX.LA ZONE A URBANISER A DOMINANTE ACTIVITES (1AUX) 52
Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités 52
Article 1A 1 estination des constructions 52
Article 1A 2 Mi it onctionnelle et sociale 52
Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 53

Article 1A 3 olum trie et implantation des constructions 53
Article 1A ualit urbaine, arc itecturale, environnementale et pa sag re 53
Article 1A 5 Traitement environnemental et espaces non b tis et abords de construction 5
Article 1A 6 Stationnement 5
Chapitre 3 : Equipements et réseaux 56
Article 1A 7 esserte par les voies publi ues et priv es 56
Article 1A 8 esserte par les r seau 56
X.LA ZONE AGRICOLE (A) 57
Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités 57
Article A1 estinations et sous-destinations 57
Article A2 Mi it onctionnelle et sociale 57
Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 58
Article A3 olum trie et mplantation des constructions 58
Article A - ualit urbaine, arc itecturale, environnementale et pa sag re 5
Article A5 Traitement environnemental 5
Article A6 Stationnement 5
Chapitre 3 : Equipements et réseaux 60
Article A7 esserte par les voies publi ues et priv es 60
Article A8 esserte par les r seau 60
XI.LA ZONE NATURELLE (N) 61
Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités 61
Article N1 estinations et sous-destinations 61
Article N2 Mi it onctionnelle et sociale 61
Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 62
Article N3 olum trie et implantation des constructions 62
Article N ualit urbaine, arc itecturale, environnementale et pa sag re 63
Article N5 Traitement environnemental 6
Article N6 Stationnement 6
Chapitre 3 : Equipements et réseaux 65
Article N7 esserte par les voies publi ues et priv es 65
Article N8 esserte par les r seau 65
XII.LEXIQUE (DEFINITIONS JURIDIQUES) 66

I. *DISPOSITIONS GÉNÉRALES*

1 : Avant-propos

Le r glement du Plan Local d rbanisme PL de Migni res est en co rence avec le pro et d am nagement et de d veloppement durables PA , les r gles g n rales et les servitudes d utilisation des sols.

l repose sur un principe de responsabilit partag e entre les lus et les p titionnaires de permis de construire ou de d clarations de travau sur le devenir de la commune. l doit permettre c acun d inscrire son pro et dans une d marc e de coproduction du territoire.

Au ourd ui, un ensemble de te tes de lois, de directives et d accords internationau tente de s opposer la d t rioration de notre environnement et au r c au ement climati ue. Les lus de Migni res ont voulu ue ce PL soit une r ponse locale et co rente ces en eu , non pas une soumission de nouvelles normes environnementales mais une r ponse constructive, cr atrice de ric esses et de solidarit s nouvelles pour les g n rations montantes. Cette transition repose sur une id e simple, compr ensible par tous, m me si elle repr sente un d i encore di icile relever : vivre et produire sans d truire ce uoi l on tient vraiment. Le Plan d ccupation des Sols P S avait une dimension plani icatrice purement r glementaire. Le PL , notamment au travers du PA et des rientations d Am nagement et de Programmation AP , a une dimension plus strat gi ue et porte v ritablement un urbanisme de pro et dont la nature n est pas contenue dans un dessin ini. Les rientations d Am nagement et de Programmation doivent permettre de mieu aire travailler ensemble les di rents acteurs intervenant sur le territoire de la ville dans une d marc e positive et constructive.

Le PL reste n anmoins un document r glementaire et ait tou ours une distinction entre ones urbaines, ones naturelles et ones agricoles. Le nombre d articles a t r duit et leur contenu est plus soucieu de sens ue d ordre urbain. Pour c a ue one, l article 1 s int resse construire un territoire plus uste et uitable. Les articles 3 et 5 c erc ent mettre en relation les investissements de la commune en accord avec les droits construire. L article concerne la r introduction de la nature et en in l article 6 concerne l accompagnement des p titionnaires dans leur d marc e pour mieu int grer leur pro et dans le conte te urbain.

Le volet r glementaire se concentre sur l essentiel et repose sur des compl mentarit s entre acteurs.

Toute personne peut contacter les services de l urbanisme de la collectivit comp tente pour conna tre l ensemble des r gles nationales la base du pr sent PL . Avant de d poser une d claration de travau ou un permis de construire, il est recommand de contacter le service instructeur pour :

- valuer la aisabilit du pro et au regard des r gles du PL ,
- appr cier, sans surco ts, ses capacit s s int grer dans une d marc e environnementale plus large,
- assurer une int gration arc itecturale du pro et dans son environnement.

Le PL a pour principale onction de aire ue les actions de c acun, m me limit es, soient un engagement pour l avenir.

2 : Mode d emploi du r glement

Le r glement est compos d un document crit ui :

- i e les dispositions g n rales applicables l ensemble de la commune, et notamment les conditions de desserte des terrains par les voiries et les r seau .
- tablit les dispositions particuli res relatives au m tabolisme urbain, la protection du patrimoine b ti et naturel, et la mise en uvre des pro ets urbains
- i e les r gles applicables l int rieur de c acune des ones, et le cas c ant, tablit des r gles sp ci i ues au di rents secteurs d limit s par les planc es t mati ues.

Et de documents grap i ues, compos s de plans de onage du territoire sur les uels sont report s les di rents p rim tres et les servitudes applicables.

Les occupations et utilisations du sol doivent tre con ormes ces dispositions crites et grap i ues.

3 : ivision du territoire

Le pr sent r glement divise le territoire communal en ones urbaines , agricoles A et naturelles N . l i e les r gles applicables l int rieur de c acune de ces ones.

- **Les zones urbaines** sont les secteurs d urbanis s et les secteurs o les uipements publics e istants ou en cours de r alisation ont une capacit su isante pour desservir les constructions implanter. ≫. Article R.151-18 du Code de l' rbanisme . Elles regroupent :
    - **La zone Ua** ui d limite le tissu b ti ancien
    - **La zone Ub** ui comprend les constructions p rip ri ues du bourg et des ameau
    - **La zone Uc** ui comprend les constructions r centes pavillonnaires
    - **La zone Ue** ui comprend les constructions vocation d uipements
    - **La zone Uj** ui recouvre les espaces de ardins au sein de l espace agglom r
    - La **zone Ux** ui comprend les ones vocation d activit s

- **Les zones à urbaniser** est un secteur caract re naturel de la commune destin s tre ouverts l'urbanisation . Article R.151-20 du Code de l' rbanisme .
    - La **zone AU** ui est une one d urbanisation uture dominante abitat,
    - La **zone 1AUx** ui est une one d urbanisation uture court terme vocation d activit s,

- **La zone agricole (zone A)** regroupe *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 de l' rbanisme . **La zone A** est r serv e l activit agricole. Seules les constructions ou installations n cessaires l'e ploitation agricole et au services publics sont autoris es. Les e tensions mesur es des constructions e istantes non agricoles sont galement autoris es.

- **La zone naturelle et forestière (zone N)** couvre les secteurs de la commune, uip s ou non, prot ger en raison :
- Soit de la ualit des sites, milieu et espaces naturels, des pa sages et de leur int r t, notamment du point de vue est ti ue, istori ue ou cologi ue
- Soit de l'e istence d'une e ploitation oresti re
- Soit de leur caract re d'espaces naturels
- Soit de la n cessit de pr server ou restaurer les ressources naturelles
- Soit de la n cessit de pr venir les ris ues notamment d'e pansion des crues. . Article R.151-2 du Code de l' rbanisme .

- **La zone N** one naturelle prot g e couvrent les ensembles naturels boisements, terrains participant la ualit environnementale de la commune . Cette one est inconstructible en raison de la ualit des milieu naturels et des pa sages.
- **Le secteur Nc** concerne la one naturelle destin e au cimeti re,

C a ue one du PL est soumise un r glement construit sur le mod le suivant :

3.1 estination des constructions, usage des sols et nature d activit s

- **Article 1 : Destination et sous -destinations**

L article 1 i e les r gles relatives au destinations, constructions et occupations interdites, ou soumises conditions particuli res.

- **Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale**

L article 2 i e les r gles relatives au onctions urbaines et la mi it sociale.

3.2 Caract risti ues urbaines, arc itecturales, environnementales et pa sag res

- **Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions**

L article 3 i e les r gles concernant l emprise au sol, la volum trie et l implantation des constructions par rapport au espaces publics et au limites s paratives.

- **Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

L article i e les r gles relatives l insertion urbaine, arc itecturale et pa sag re des constructions.

- **Article 5 : Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords des constructions**

L article 5 i e les r gles relatives la v g talisation, au espaces libres au travers de l instauration d une emprise minimale d espace de pleine terre PLT .

- **Article 6 : Stationnement**

L article 6 i e les r gles relatives au normes de stationnement impos es et l am nagement des aires de stationnement.

3.3 E uipements et r seau

- **Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées**

L article 7 i e les r gles relatives au conditions de desserte

- **Article 8 : Desserte par les réseaux**

L article 8 i e les r gles relatives au passages et la desserte des r seau

: ispositions g n rales

.1 C amp d application territorial du PL

Le pr sent r glement s appli ue l ensemble du territoire communal. l est tabli en application des articles L.151-8 L.151- 2 et R.151- R.151-50 du Code de l rbanisme. l s appli ue au constructions nouvelles et tout am nagement de constructions e istantes.

l s appli ue galement :

- au installations class es pour la protection de l environnement,
- au d molitions article L. 21-3 du Code de l rbanisme .

.2 Port e du r glement l gard d autres l gislations

A. R glement National d rbanisme RN

Les r gles du PL se substituent au R glement National d rbanisme l e ception des articles suivants du Code de l rbanisme ui demeurent applicables sur l ensemble du territoire communal couvert par le PL :

- Article R. 111-2 : *le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations* .
- Article R. 111- : *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. 111-26 : *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* .
- Article R. 111-27 : *le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales*

Les dispositions des articles du Code de l rbanisme L. 111-6 et suivants issus de la loi du 2 vrier 1 5 relative au ren orcement de la protection de l environnement s appli uent sur les parties non urbanis es du territoire de la commune couvertes par le PL :

- Article L.111-6 : *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* .

Cette interdiction ne s appli ue pas art. L.111-7 C :

- au constructions ou installations li es ou n cessaires au in rastructures routi res
- au services publics e igeant la pro imit imm diate des in rastructures routi res
- au b timents d e ploitation agricole
- au r seau d int r t public.

Elle ne s appli ue pas non plus l adaptation, au c angement de destination, la r ection ou l e tension de constructions e istantes .

. Autres l gislations

Sont anne s les documents suivants applicables sur tout ou partie du territoire communal, nonobstant les dispositions du PL :

- Les servitudes d utilit publi ue pr vues au articles L. 151- 3 et R. 151-51 anne e du Code de l rbanisme concernant le territoire communal.
- L arr t pr ectoral du 16 01 2016 pris en application de la loi n 2-1 du 31 d cembre 1 2 relative la lutte contre le bruit, portant classement sonore des in rastructures de transports terrestres.

C. R glementation relative au vestiges arc ologi ues

Sont applicables dans ce domaine les dispositions ci-apr s :

- l article L. 531-1 du Code du Patrimoine relati au autorisations de ouilles par l Etat,
- l article L. 531-1 du Code du Patrimoine relati au d couvertes ortuites,
- l article 8 du d cret n 200 - 0 du 3 uin 200 relati au proc dures administratives et inanci res en mati re d arc ologie pr ventive, ui pr cise les modalit s de saisine du Pr et de R gion par les services instructeurs.

.3 ispositions applicables certains travau

A. Permis de d molir

Toute d molition de b timents sur l ensemble du territoire de la commune est soumise autorisation de d molir con orm ment au dispositions de l article L. 21-3 du Code de l rbanisme et de la d lib ration municipale prise concomitamment l approbation du pr sent PL .

. Edi ication des cl tures

Toute di ication de cl tures sur l ensemble du territoire de la commune est soumise autorisation administrative con orm ment au dispositions de l article L. 21- du Code de l rbanisme et de la d lib ration municipale prise concomitamment l approbation du pr sent PL .

C. Reconstruction d un b timent d truit ou d moli depuis moins de 10 ans

La reconstruction l identi ue d un b timent d truit ou d moli depuis moins de 10 ans peut tre autoris e d s lors u il a t r gulierement di i con orm ment au dispositions de l article L. 111-15 du Code de l rbanisme en vigueur au moment de l approbation du PL .

. Travau sur b ti e istant

Lors u un immeuble b ti e istant n est pas con orme au r gles dict es par le r glement applicable la one, le permis de construire ne peut tre accord ue pour des travau ui ont pour ob et d am liorer la con ormit de cet immeuble avec lesdites r gles ou ui sont sans e et leur gard.

E. Adaptations mineures, d rogations, r gles alternatives

Les r gles et servitudes d inies par le PL de Migni res ne peuvent aire l ob et d aucune autre d rogation ue celles pr vues par les articles L. 152- L. 152-6, l e ception des adaptations mineures rendues n cessaires par la nature du sol, la con iguration des parcelles ou le caract re des constructions avoisinantes.

Les r gles g n rales peuvent tre assorties de r gles alternatives ui en permettent une application circonstanci e des conditions locales particuli res.

Ces r gles alternatives ne peuvent avoir pour ob et ou pour e et de se substituer au possibilit s reconnues l autorit comp tente en mati re d autorisation d urbanisme de proc der des adaptations mineures par l article L. 152-3 et d accorder des d rogations au r gles du plan local d urbanisme par les articles L. 152- L. 152-6.

. ispositions relatives la morp ologie urbaine

ans la perspective d un d veloppement durable, pr cautionneu de la gestion des ressources naturelles et du bien- tre des abitants, la ville peut tre consid r e comme un organisme vivant.

l s agit alors d appr ender :

- ses consommations d nergie, de mat riau , de ressources naturelles ,
- ses re ets pollutions, d c ets, e luents... ,
- ses al as ris ues et nuisances,... .

Si les en eu li s au m tabolisme urbain ne ont pas l ob et d un article sp ci i ue, ils sont pr sents dans l ensemble du volet r glementaire, notamment au travers des dispositions suivantes.

A. Ris ue de r tractation-gon lement des argiles

Les ones d al a du ris ue de r tractation-gon lement des argiles sont consultables sur le site nternet : ttp: .argiles. r.

. Ris ue industriel

Le classement des tablissements en tant u nstallation Class e pour la Protection de l Environnement CPE igure en anne e du pr sent PL .

C. Sols pollu s et stoc age des d c ets

La liste des sites a ant accueilli une activit susceptible de g n rer une pollution dans les sols est consultable l adresse internet suivante : ttp: basias.brgm. r

. Secteurs bru ants au droit des in rastructures terrestres de transports

L arr t pr ectoral n 2015016-0005 du 16 anvier 2015 portant classement sonore des in rastructures de transports terrestres est anne au PL . l comporte notamment des dispositions relatives l isolation acousti ue des constructions.

E. Prise en compte des re ets

1. Collecte des d c ets.

L un des ob ecti s de d veloppement durable est la r duction des d c ets et l augmentation de leur tau de rec clage. Les dispositions suivantes s appli uent :

- Tout pro et soumis permis de construire doit comporter des locau de stoc age des d c ets su isamment grands, dimensionn s de mani re recevoir et permettre de manipuler sans di icult tous les r cipients n cessaires la collecte s lective des d c ets partir de la voie publi ue.
- Le s st me de stoc age doit tre tec ni uement compatible avec le mat riel utilis par l autorit comp tente en mati re de collecte. e m me, les sur aces n cessaires au stoc age seront con ormes au dispositions en vigueur de l autorit comp tente. En cas d op rations d am nagement d ensemble, les s st mes de stoc age sont mutualisables.
- Les locau de stoc age des d c ets doivent, dans les constructions destin es l abitation, tre am nag s de pr rence en re -de-c auss e.
- Les locau seront isol s et erm s lors u ils donnent sous les en tres des abitants. Ces dispositions s appli uent galement en cas de restructuration de b timents e istants, sau si les caract risti ues de ces b timents rendent impossible cette mise en uvre.

2. Gestion des eau us es et assainissement

- Les am nagements r alis s sur le terrain doivent tre con ormes la r glementation en vigueur,

3. Gestion des eau pluviales et maitrise du ruissellement

- Les am nagements r alis s sur le terrain doivent garantir l coulement des eau pluviales dans le r seau collecteur s il e iste.
- Sont ainsi autoris s et encourag s :
  - les installations permettant la r cup ration et l utilisation des eau pluviales des ins non domesti ues
  - les am nagements permettant une gestion alternative des eau pluviales la r tention, l in iltration, et un traitement naturel des eau sur la parcelle, a in de diminuer les re ets vers les r seau .

.5 Prise en compte des per ormances nerg ti ues, de la ville contributive et intelligente

A. Economie d nergie et de d veloppement des nergies renouvelables

Le PL c erc e avoriser le d veloppement des nergies renouvelables a in de diversi ier les sources d nergie.

une mani re g n rale, les pro ets de construction devront respecter les normes en vigueur concernant les ob ecti s en mati re de r duction des consommations d nergie. es dispositions particuli res relatives au conomies d nergie et au d veloppement des nergies renouvelables igurent au sein du r glement s agissant :

- du d bord sur l emprise publi ue des travau d isolations par l e t rieur des constructions e istantes

- de la non prise en compte des l ments de production d nergie renouvelable dans la r gle g n rale de auteur

. ille contributive et intelligente

Les pro ets visant la mutualisation des ressources nerg ti ues sont encourag s ainsi ue ceu concourant au d veloppement des Nouvelles Tec nologies de l n ormation et de la Communication. l sera notamment rec erc , pro imit des r seau e istants et lors ue la taille de l op ration le usti ie, le raccordement au r seau Haut bit.

.6 ispositions relatives la protection du cadre b ti, naturel et pa sager

A. Protection des l ments du patrimoine b ti

En application de l article L.151-1 du Code de l rbanisme, les l ments b tis pr server, rep r s au titre du patrimoine d int r t local sur les documents grap i ues, sont soumis au r gles suivantes :

- les travau a ant pour e et de modi ier ou de supprimer un l ment ue le PL a identi i en application de l article L.151-1 du Code de l rbanisme doivent tre pr c d s d une d claration pr alable de travau art. R. 21-23 du Code de l rbanisme
- tous les travau e ectu s sur un b timent ou ensemble de b timents rep r s doivent tre con us pour contribuer la pr servation de leurs caract risti ues culturelles, istori ues et arc itecturales et leur mise en valeur
- la d molition totale est interdite
- les e tensions ou constructions nouvelles sur l unit onci re doivent tre implant es de a on mettre en valeur l ordonnancement arc itectural du b ti e istant.

. Protection du patrimoine naturel et pa sager

En application de l article L.151-23 du Code de l rbanisme, le r glement peut identi ier et localiser les l ments de pa sage et d limiter les sites et secteurs prot ger pour des moti s d'ordre cologi ue, notamment pour la pr servation, le maintien ou la remise en tat des continuit s cologi ues et d inir, le cas c ant, les prescriptions de nature assurer leur pr servation.

Ainsi, toute modi ication ou suppression des l ments pa sagers doit obligatoirement tre pr c d e d une d claration pr alable leur d ric ement, leur arrac age, leur abattage, partiel ou total, leur modi ication, s ils sont autoris s, pourront tre subordonn s des plantations nouvelles.

C. Espaces ois s Class s

Les terrains bois s identi i s au documents grap i ues comme espaces bois s, conserver, prot ger ou cr er sont soumis au r gime des articles L. 113-2 et suivants du Code de l rbanisme.

- Ce classement interdit tout c angement d a ectation ou tout mode d occupation du sol de nature compromettre la conservation, la protection ou la cr ation des boisements.
- Nonobstant toutes dispositions contraires, il entra ne le re et de plein droit de la demande d autorisation de d ric ement pr vue au c apitre er du titre du livre du code orestier.
- sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tout mat riau imperm able : ciment, bitume ainsi ue les remblais.
- Les acc s au propri t s sont admis dans la mesure o ils ne compromettent pas la pr servation des boisements e istants.

. ones umides

Au niveau intercommunal, la convention sur les ones umides d importance internationale, appel e convention Ramsar sert de cadre l action nationale et la coop ration internationale pour la conservation et l utilisation rationnelle des ones umides et de leurs ressources, .ramsar.org.

En vertu de l article L.211-1 du code de l environnement, *on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hydrophiles pendant au moins une partie de l'année* . L arr t du 2 uin 2008 pr cisant les crit res de d inition et de d limitation des ones umides en application des articles L.21 -7-1 et R.211-108 du code de l environnement permet de d terminer si un milieu et de t pe de one umide.

E. ones inondables

Le secteur i correspond au p rim tre su et au plan d e position au ris ues naturels pr visibles de la vall e de l Eure approuv par arr t pr ectoral du uillet 1 0
A ce titre, les dispositions r glementaires anne s dans le pr sent document s appli uent au constructions et au am nagements autoris s.

.7 ispositions relatives la mise en uvre des pro ets urbains et la ma trise de l urbanisation

A. Espaces et uipements publics

1. Les emplacements réservés

Les emplacements r serv s pour cr ation ou e tension de voies compris c emins pi tons et pistes c clables et ouvrages publics, d installations d int r t collecti et d espaces verts article L. 151- 1 du Code de l rbanisme , sont igur s au documents grap i ues et r pertori s par un num ro de r rence.

La liste des emplacements r serv s, igurant en anne e, donne toutes les pr cisions sur la destination de c acune des r serves. Les r serves port es au plan sont soumises au dispositions des articles L. 152- 2 du Code de l rbanisme.

Toute construction est interdite.
ne construction titre pr caire peut e ceptionnellement tre r alis e con orm ment l article L. 33-1 du Code de l rbanisme.
Le propri taire d un terrain, b ti ou non, inscrit en emplacement r serv par un PL peut :

- conserver et ouir de son bien tant ue la collectivit b n iciaire n aura pas l intention de r aliser l uipement pr vu
- mettre en demeure le b n iciaire de l emplacement r serv d ac u rir son terrain.
- La collectivit ou le service public b n iciaire dispose d un d lai d un an compter de la r ception en mairie de la demande pour se prononcer.

2. Les projets urbains

a. Les orientations d am nagement et de programmation

Les p rim tres des rientations d Am nagement et de Programmation sectorielles igurent au documents grap i ues.

b. Les op rations d am nagement d ensemble

En application de l article R.151-21 3 me alin a du Code de l rbanisme, toutes les op rations d am nagement d ensemble ont l ob et d une mutualisation de l ensemble des obligations r glementaire. Sont consid r es notamment comme des op rations d am nagement d ensemble :

- les lotissements,
- les AC,
- les op rations aisant l ob et d un permis group ou d un permis d am nager,
- les op rations portant sur une unit onci re d une super icie sup rieure 5000 m .

. roit de pr emption urbain simple P

Les p rim tres concern s par un roit de Pr emption rbain simple sont d limit s sur le plan correspondant en anne e. Le droit de pr emption urbain o re la possibilit la collectivit de se substituer l ac u reur ventuel d un bien immobilier mis en vente, pour r aliser une op ration d am nagement ou mettre en uvre une politi ue publi ue.

II. *LA ZONE URBAINE D'HABITAT ANCIEN (Ua)*

C apitre 1 : estination des constructions, usages des sols et nature d activit s

E trait du rapport de pr sentation : *La zone urbaine habitat (Ua) regroupe les constructions anciennes* de Migni res *Sa vocation première n'est pas de recevoir l'essentiel des constructions nouvelles considérant sa faible disponibilité foncière. Néanmoins, cette zone répond aux besoins de la commune en termes de* c angement de destination et de densi ication des parcelles d b ties.

Le secteur Uabr correspond à la partie de la zone Ua exposée aux nuisances sonores des transports terrestres en provenance de l'autoroute Océane A 11».

Article Ua1 – Destinations et sous-destinations

1- Occupation et utilisation du sol interdites

Cette one dispose en principe des uipements publics n cessaires pour accueillir tout nouveau pro et. Elle se caract rise par sa diversit des ormes b ties et de ses onctions urbaines.

Sont interdits :

- Les e ploitations oresti res
- Les commerces de gros
- Les salles d art et de spectacle
- Les activit s industrielles
- Les entrep ts
- Les centres de congr s et d e position
- Les constructions industrielles
- Les centres de congr s et d e position

2- Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Sont autoris es sous conditions :

- Les e ploitations agricoles dans le cas de r utilisation de constructions e istantes et condition d tre compatibles avec le voisinage des ones abit es en termes de nuisance et d aspect e t rieur,
- Les constructions destin es la onction d entrep t dans le cas de r utilisation de constructions e istantes et condition d tre compatibles avec le voisinage des ones abit es en termes de nuisance et d aspect e t rieur.

Article Ua2– Mixité fonctionnelle et sociale

Les r gles relatives la destination des constructions concernent la mi it tant onctionnelle ue sociale. Cette mi it est rec erc e, mais doit tre adapt e au conte te, ualitative et participer la mise en uvre du pro et de territoire. La mi it onctionnelle doit aussi correspondre au usages e istants et s adapter l volution des modes de vie.

C apitre 2 : Caract risti ues urbaines, arc itecturales, environnementales et pa sag res

Article Ua 3 –Volumétrie et Implantation des constructions.

1- Emprise au sol maximale

Dispositions générales

L emprise au sol est la pro ection verticale du volume de construction, tous d bords et surplombs inclus. Le se calcule par rapport au terrain ou sur ace d assiette du pro et parcelle ou unit onci re .

En one a, l emprise au sol ne peut e c der 0 de la super icie du terrain.
L emprise au sol des abris de ardin doit tre in rieure ou gale 12 m^2.

Dispositions particulières

l peut tre d rog au dispositions g n rales pour les uipements d int r t collecti ou services publics,

2- Hauteur maximale

Dispositions générales

Les auteurs sont mesur es du terrain compter du sol naturel avant travau l gout du toit.

Les constructions principales et leurs e tensions peuvent tre di i es 6 m l gout du toit ma imum.

Les anne es peuvent tre di i es 3 m l gout du toit ma imum

Les abris de ardin d une emprise au sol in rieure ou gale 12 m^2 peuvent tre di i es 2 m l gout du toit ma imum

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la auteur ma imale autoris e :

- les ouvrages tec ni ues concourant la production d nergies renouvelables,
- les ouvrages tec ni ues indispensables et de aible emprise, tels ue souc es de c emin es et de ventilation, sur une auteur ma imale de 1,50 m tres.

l n est pas i de r gle de auteur pour les uipements collecti s d int r t g n ral.

Dispositions particulières

Les auteurs ma imales ci-dessus prescrites peuvent tre d pass es lors u une construction e istante d passe ces derni res les e tensions et travau de r abilitation peuvent dans ce cas se r rer la auteur e istante.

3- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Les constructions principales doivent s implanter l alignement.
N anmoins, elles peuvent tre implant es en recul d un minimum de 2 m tres lors ue sur l une au moins des parcelles directement voisines de celles du pro et un alignement di rent e iste.

Les constructions anne es de t pe abris de ardin d une emprise in rieure ou gale 12 m doivent tre implant es en recul d un minimum de 10 m tres de l alignement.

La r gle g n rale d implantation ne concerne pas :

- les uipements et installations n cessaires au onctionnement des services publics ou d int r t collecti .

Dispositions particulières

Sous r serve de usti ications tec ni ues, arc itecturales ou d int gration dans le site, des dispositions autres ue celles d inies dans la r gle g n rale pourront tre e ceptionnellement autoris es ou impos es dans les cas suivants :

- lors ue l implantation ou l e tension d une construction am nagement, sur l vation ou agrandissement d une construction e istante se ait en continuit d un corps de b timent principal e istant implant di remment de la r gle, u il soit situ sur le m me terrain ou sur un terrain contigu. N anmoins, la distance entre l e tension et l alignement doit tre sup rieure ou gale la distance entre la construction e istante et l alignement.
- pour la r alisation d un uipement ou d une installation tec ni ue li e la s curit , l accessibilit d un b timent ascenseur, escaliers ... , au di rents r seau ou n cessaire la production d nergies renouvelables,
- pour la pr servation ou la restauration d un l ment identi i au documents grap i ues au titre de l article L.151-1 du Code de l rbanisme.

4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Les dispositions du pr sent article r gissent l implantation des constructions par rapport au limites s paratives limites lat rales et limites de ond de parcelle .

Les constructions principales et les anne es doivent tre implant es en contigu t d'une au moins des limites s paratives.

ans le cas o elles ne ou tent pas la limite s parative, les constructions peuvent s implanter en retrait sans ue celui-ci soit in rieur 3 m tres.

Les constructions anne es de t pe abris de ardin d une emprise in rieure ou gale 12 m et d une auteur in rieure ou gale 2 m tres l gout du toit peuvent tre implant s en limites s paratives si un adossement sur un autre abri de ardin e iste sur une unit onci re voisine ou en retrait obligatoire d au moins 0,50 m tre des dites limites.

Les piscines incluant les plages doivent uant elles tre implant es en retrait sans ue celui-ci soit in rieur 3 m tres

Sans pr udice des dispositions civiles ventuellement applicables dont le respect rel ve de la responsabilit de c a ue ma tre d ouvrage, ces r gles d implantation s appli uent au saillies. Elles ne s appli uent ni au d bords de toiture ni au constructions en sous-sol.

Dispositions particulières

Sous r serve de usti ications tec ni ues, arc itecturales ou d int gration dans le site, des dispositions autres ue celles d inies dans la r gle g n rale pourront tre e ceptionnellement autoris es ou impos es dans les cas suivants :

- A in de avoriser l accroc e avec les b timents e istants implant s di remment de la r gle g n rale, le pro et peut s implanter en continuit avec des b timents situ s sur un terrain contigu, sous r serve :
    - de s inscrire dans un gabarit similaire pro ondeur et auteur ,
    - de respecter la auteur ma imale et les dispositions g n rales d implantation ci-dessus d inies sur les autres limites s paratives.
- Pour la pr servation ou la restauration d un l ment identi i au documents grap i ues au titre de l article L.151-1 du Code de l rbanisme,
- Pour r aliser l isolation par l e t rieur d une construction e istante.

Article Ua 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1- Intégration architecturales et paysagère des projets

Les constructions, par leur situation, leur arc itecture, leur dimension ou leur aspect e t rieur ne doivent pas porter atteinte au caract re du bourg.

2- Traitement des façades

Le rapport entre l espace public et toute construction passe par une bonne d limitation de l implantation de la construction et par un traitement armonieu de la a ade.

La couleur des mat riau de constructions, bruts ou enduits dans tous les cas doit se rapproc er des couleurs des constructions e istantes dans l environnement.

Les enduits de teintes vives sont proscrire, en particulier le blanc.

Les ma onneries enduites doivent tre taloc es ou gratt es in et ne pas comprendre de au oints d appareil ou tout autre d cor surabondant, c a nages, etc.

Les abris de ardin doivent tre en mat riau durables et sont admis sous r serve d une bonne insertion pa sag re.

3- Traitement des toitures

Les toitures des constructions principales destin es l abitat doivent tre de orme simple, non d bordante sur les pignons en cas d implantation en limite s parative et comporter au moins deu versants de pentes gales ou sup rieures 35 .
Les toitures doivent tre couvertes soit en tuiles d aspect plat 22 unit s m^2 minimum , soit en tuiles m cani ues, soit en ardoises, soit en c aume ou dans un mat riau de teinte et d aspect similaire.

Les toitures des anne es et e tensions d une emprise au sol sup rieure 20 m^2 et in rieure 0 m^2 doivent pr senter au moins de deu versants de pentes gales ou sup rieures 35 , soit des terrasses.
Les toitures des anne es, e tensions d une emprise au sol in rieure 20 m^2, doivent pr senter soit une ou plusieurs pentes gales ou sup rieures 10 , soit des terrasses.
En cas de toiture pente, les couvertures des anne es doivent tre d un mat riau de teinte identi ue la construction principale.

Sont interdits pour tout t pe de construction les panneau ondul s de mati re plasti ue ou similaire.

Les r gles pr c dentes ne s appli uent pas en cas de construction de v randas, de verri res ou d abris de ardin d une emprise au sol in rieure 12 m^2,

Les toitures des constructions agricoles doivent comporter des pentes gales ou sup rieures 25 .

Les souc es de c emin es sont situ es le plus pr s possible du a tage et amais dans la moiti in rieure du toit. Les souc es et ventilation sont regrouper en un seul conduit.

Les percements en toitures sont constitu s soit par des c ssis vitr s pos s dans le pan du toit, soit par les lucarnes croupe ou ronton.

Les lucarnes rampantes sont interdites.
Les lucarnes doivent tre rectangulaires et de proportion plus aute ue large. La largeur cumul e des lucarnes ne doit pas d passer les deu -tiers de la largeur de la a ade.
La distance entre deu c ssis de toiture doit tre d au moins 1 m tre.

4- Aménagement des clôtures et abords

L am nagement des abords et des espaces r siduels situ s entre les a ades et les cl tures ou alignements de voirie, doit aire l ob et de r le ion au m me titre ue les constructions, et leur traitement doit tre soign .

Les cl tures autoris es le long des voies ouvertes la circulation sont :

- les murs pleins en pierre, en bri ues ou en ma onnerie enduite d'une auteur ma imale de 1,80 m tres,
- les cl tures claire-voie sur muret surmont d'une lisse, d'une grille ou d'un grillage.

Sau en cas de n cessit de retenue de terres ou d accompagnement d un ort d nivel du terrain, la partie a our e devra avoir une auteur au moins gale au deu tiers de la auteur de la cl ture, doubl e ou non de aie vive. La auteur totale de la cl ture ne devra pas e c der 1,80 m tres

Les cl tures le long des limites s paratives sont :

- des murs pleins d une auteur ma imale de 1,80 m tre,
- des grillages en m tal de t pe treillis soud ou autres, des treillages en bois, support s ou non par un soubassement, et doubl s ou non de aies v g tales d une auteur ma imale de 1,80 m tre et compos es d essences locales.

5- Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique

Les dispositi s destin s conomiser de l nergie ou produire de l nergie renouvelable dans les constructions, tels ue panneau solaires, oliennes, toitures v g talis es, re aussement de couverture pour isolation t ermi ue, sont autoris s en saillies des toitures condition ue leur volum trie s ins re armonieusement dans le cadre b ti environnant.

Article Ua 5 – Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords de construction

1- Espaces de pleine terre

Dispositions générales

Le r glement du PL met en place une emprise minimale de pleine terre pour c a ue unit onci re.
Les espaces de pleine terre englobent les espaces vierges de toute in rastructure et superstructure visible en sur ace.
En one a, l emprise minimale de pleine terre n est pas i e.

Dispositions particulières

l peut tre d rog au dispositions g n rales pour les uipements d int r t collecti ou services publics.

2- Aménagement des jardins

Les aies et les ardins doivent tre am nag s comme des nic es cologi ues , et compos s de plusieurs essences.

e a on g n rale, toutes les esp ces e oti ues, invasives ou non locales sont viter ainsi ue les essences allerg nes. Toute ois, dans le cas de rec erc e d ambiance s particuli re s usti i e s pour des op rations d am nagement d ensemble, des essences non locales pourront tre admises.

Article Ua 6 – Stationnement

1- Stationnement des véhicules motorisés

La cr ation de places de stationnement des v icules, r sultant de l application des normes d inies ci-apr s doit se aire en-de ors des voies publi ues.

Les emplacements doivent tre su isamment dimensionn s et acilement accessibles.

ans le cas d une e tension, r abilitation, restructuration, c angement de destination, les normes d inies ci-apr s ne s appli uent u l augmentation de sur ace de planc er, de capacit ou du nombre de logements, en maintenant les places e istantes n cessaires au parties du b timent dont la destination initiale est conserv e.

Règles quantitatives de stationnement

Le stationnement des v icules automobiles correspondant au besoins des constructions doit tre assur en de ors des voies publi ues.

En cas d'impossibilit arc itecturale ou tec ni ue d'am nager sur le terrain d'op ration le nombre d'emplacements n cessaires au stationnement, le constructeur pourra r aliser ou participer la r alisation du nombre de places n cessaires sur un autre terrain distant de 250 m tres au plus des constructions ou installations desservir.
Le stationnement est d ini ci-apr s par onctions :

Constructions usage d' abitation :
2 places de stationnement
Constructions destin es l artisanat et au commerce de d tail:
l n'est pas e ig de place de stationnement pour toute sur ace de planc er in rieure 100 m^2. En cas de d passement du seuil de 100 m^2, une place de stationnement par 25 m^2 de sur ace de planc er sera e ig e.
Constructions destin es au bureau :
1 place de stationnement par tranc e de 25 m^2 de sur ace de planc er
Etablissements d'enseignement, de sant et d action sociale :
2 places de stationnement par classe et une place de stationnement par emploi.
Autres constructions : article non r glement .

Le nombre de places impos est calcul par rapport au total des sur aces de planc er, des capacit s ou du nombre de logements de l op ration. Si le nombre e ig de places est ractionn , il doit tre arrondi au nombre entier sup rieur.

Les r gles pr c dentes ne s appli uent pas au sur aces des planc ers e istants, compris ceu aisant l ob et d un c angement de destination soumis permis de construire.
Les places de stationnement enclav es, accessibles par une autre place, ne sont pas prises en compte dans le contr le du respect de ces r gles.

C apitre 3 : E uipements et r seau

Article Ua 7 – Desserte par les voies publiques et privées

1- Accès

- Pour tre constructible, un terrain doit avoir acc s une voie publi ue ou une voie priv e soit directement soit par l interm diaire d un passage am nag sur un ond voisin ou ventuellement obtenu par application de l article 682 du Code Civil.
- Les acc s sur la voie publi ue doivent pr senter une largeur minimale de 3 m tres.
- Pour les op rations de logements et bureau pr sentant un lin aire sur voie in rieur 30 m tres, un seul acc s la voie publi ue sera autoris , l e ception de la cr ation d une sortie sur une voie di rente.

2- Voirie

- Les voies et les acc s cr er ou am nager doivent tre adapt s au usages u ils supportent et au op rations u ils doivent desservir. ans tous les cas, elles doivent permettre l acc s et la bonne circulation des v icules de secours et de lutte contre les incendies.
- Les acc s, compris les portes de garage situ es l alignement de l espace public, doivent tre am nag s de a on r pondre au conditions de s curit publi ue, notamment au regard de l intensit de la circulation et des conditions de visibilit .
- L am nagement des voies doit respecter la r glementation en vigueur, notamment celle relative l accessibilit des personnes mobilit r duite.
- Sau dispositions sp ci i ues au sein des rientations d Am nagement et de Programmation, au uel cas les pr sentes dispositions ne sont pas applicables, les nouvelles voies en impasse seront uni uement autoris es dans les cas suivants :
  - en l absence de r seau de voirie,
  - en cas d op rations d ensemble impli uant une mutualisation des places de stationnement,
  - lors u elles sont prolong es par des a es de c eminements dou .
- La conception des voies doit tre compatible avec les intentions urbaines d inies au sein des rientations d Am nagement et de Programmation, lors u elles e istent.

Article Ua 8 – Desserte par les réseaux

1- Eau potable

L alimentation de toute construction nouvelle, dont le besoin en eau potable est reconnu, est assur e par le r seau public s il e iste ou d aut, par un mo en con orme la r glementation en vigueur.

2- Eaux pluviales

Les am nagements r alis s sur le terrain doivent garantir l coulement des eau pluviales dans le r seau collecteur s il e iste. En l absence de ce r seau ou en cas de r seau insu isant, les am nagements n cessaires au libre coulement des eau pluviales et ventuellement ceu visant la limitation des d bits vacu s de la propri t sont la c arge e clusive du propri taire ui doit r aliser les dispositi s adapt s l op ration et au terrain.

3- Assainissement

Toute construction doit pouvoir tre raccord e au r seau public d assainissement.
A d aut de r seau public, un dispositi d assainissement individuel est admis con orm ment la r glementation en vigueur.

4- Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication

Tout nouveau r seau sur domaine priv n cessaire l alimentation de la construction devra tre r alis en souterrain us u au point de raccordement situ en limite du domaine public.

III. *LA ZONE URBAINE D'HABITAT RECENT (Ub)*

C apitre 1 : estination des constructions, usages des sols et nature d activit s

E trait du rapport de pr sentation : *La zone Ub correspond à des secteurs bâtis récents et se voit destinée prioritairement à l'habitat. Elle doit pouvoir évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.*

Le secteur Ubbr correspond à la partie de la zone Ub exposée aux nuisances sonores des transports terrestres en provenance de l'autoroute Océane A 11 .

Article Ub1 – Destinations et sous-destinations

1- Occupation et utilisation du sol interdites

Cette one dispose en principe des uipements publics n cessaires pour accueillir tout nouveau pro et. Elle se caract rise par sa diversit des ormes b ties et de ses onctions urbaines.

Sont interdits :

- Les e ploitations oresti res
- Les commerces de gros
- Les cin mas
- Les tablissements d enseignement, de sant et d action sociale
- Les salles d art et de spectacle
- Les uipements sporti s
- Les activit s industrielles
- Les centres de congr s et d e position

2- Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

- Les e ploitations agricoles dans le cas de r utilisation de constructions e istantes et condition d tre compatibles avec le voisinage des ones abit es en termes de nuisance et d aspect e t rieur,
- Les constructions destin es la onction d entrep t dans le cas de r utilisation de constructions e istantes et condition d tre compatibles avec le voisinage des ones abit es en termes de nuisance et d aspect e t rieur.

Article Ub2– Mixité fonctionnelle et sociale

Les r gles relatives la destination des constructions concernent la mi it tant onctionnelle ue sociale. Cette mi it est rec erc e, mais doit tre adapt e au conte te, ualitative et participer la mise en uvre du pro et de territoire. La mi it onctionnelle doit aussi correspondre au usages e istants et s adapter l volution des modes de vie.

C apitre 2 : Caract risti ues urbaines, arc itecturales, environnementales et pa sag res

Article Ub 3 –Volumétrie et Implantation des constructions

1- Emprise au sol maximale

Dispositions générales

L emprise au sol est la pro ection verticale du volume de construction, tous d bords et surplombs inclus. Le se calcule par rapport au terrain ou sur ace d assiette du pro et parcelle ou unit onci re .

En secteur b, l emprise au sol ne peut e c der 0 de la super icie du terrain.
L emprise au sol des abris de ardin ne doit pas d passer 12 m^2.

Dispositions particulières

l peut tre d rog au dispositions g n rales pour les uipements d int r t collecti ou services publics.

2- Volumétrie et hauteur maximale

Dispositions générales

Les auteurs sont mesur es du terrain compter du sol naturel avant travau l gout du toit.

Les constructions principales et leurs e tensions peuvent tre di i es 6 m l gout du toit ma imum.

Les anne es peuvent tre di i es 3 m l gout du toit ma imum

Les abris de ardin d une emprise au sol in rieure ou gale 12 m^2 peuvent tre di i es 2 m l gout du toit ma imum

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la auteur ma imale autoris e :

- les ouvrages tec ni ues concourant la production d nergies renouvelables
- les ouvrages tec ni ues indispensables et de aible emprise, tels ue souc es de c emin es et de ventilation, sur une auteur ma imale de 1,50 m tres.

l n est pas i de r gle de auteur pour les uipements collecti s d int r t g n ral.

Dispositions particulières

Les auteurs ma imales ci-dessus prescrites peuvent tre d pass es lors u une construction e istante d passe ces derni res les e tensions et travau de r abilitation peuvent dans ce cas se r rer la auteur e istante.

3- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Les constructions principales doivent tre implant es soit l alignement, soit en recul d un minimum de 2 m tres par rapport l alignement des voies publi ues e istantes, modi i es ou cr er.

Les anne es doivent tre di i es soit l alignement, soit en recul d un minimum de 5 m tres par rapport l alignement.

Les abris de ardin d une emprise in rieure ou gale 12 m doivent tre di i s en recul d un minimum de 10 m tres par rapport l alignement.

La r gle g n rale d implantation ne concerne pas :

- les uipements et installations n cessaires au onctionnement des services publics ou d int r t collecti

Dispositions particulières

Sous r serve de usti ications tec ni ues, arc itecturales ou d int gration dans le site, des dispositions autres ue celles d inies dans la r gle g n rale pourront tre e ceptionnellement autoris es ou impos es dans les cas suivants :

- lors ue l implantation ou l e tension d une construction am nagement, sur l vation ou agrandissement d une construction e istante se ait en continuit d un corps de b timent principal e istant implant di remment de la r gle, u il soit situ sur le m me terrain ou sur un terrain contigu. N anmoins, la distance entre l e tension et l alignement doit tre sup rieure ou gale la distance entre la construction e istante et l alignement.
- pour la r alisation d un uipement ou d une installation tec ni ue li e la s curit , l accessibilit d un b timent ascenseur, escaliers ... , au di rents r seau ou n cessaire la production d nergies renouvelables,
- pour la pr servation ou la restauration d un l ment identi i au documents grap i ues au titre de l article L.151-1 du Code de l rbanisme.

4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Les dispositions du pr sent article r gissent l implantation des constructions par rapport au limites s paratives limites lat rales et limites de ond de parcelle .

Les constructions doivent tre implant es soit en contigu t d une ou plusieurs des limites s paratives, soit en retrait d un minimum de 3 m tres.

Les constructions anne es de t pe abris de ardin d une emprise in rieure ou gale 12 m et d une auteur in rieure ou gale 2 m tres l gout du toit peuvent tre implant s en limites s paratives si un adossement sur un autre abri de ardin e iste sur une unit onci re voisine ou en retrait obligatoire d au moins 0,50 m tre des dites limites.

Les piscines incluant les plages doivent uant elles tre implant es en retrait sans ue celui-ci soit in rieur 3 m tres

Sans pr udice des dispositions civiles ventuellement applicables dont le respect rel ve de la responsabilit de c a ue ma tre d ouvrage, ces r gles d implantation s appli uent au saillies. Elles ne s appli uent ni au d bords de toiture ni au constructions en sous-sol.

Dispositions particulières

Sous r serve de usti ications tec ni ues, arc itecturales ou d int gration dans le site, des dispositions autres ue celles d inies dans la r gle g n rale pourront tre e ceptionnellement autoris es ou impos es dans les cas suivants :

A in de avoriser l accroc e avec les b timents e istants implant s di remment de la r gle g n rale, le pro et peut s implanter en continuit avec des b timents situ s sur un terrain contigu, sous r serve :

- de s inscrire dans un gabarit similaire pro ondeur et auteur ,
- de respecter la auteur ma imale et les dispositions g n rales d implantation ci-dessus d inies sur les autres limites s paratives.

Pour la pr servation ou la restauration d un l ment identi i au documents grap i ues au titre de l article L.151-1 du Code de l rbanisme,
Pour r aliser l isolation par l e t rieur d une construction e istante.

Article Ub 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1- Intégration architecturales et paysagère des projets

Les constructions, par leur situation, leur arc itecture, leur dimension ou leur aspect e t rieur ne doivent pas porter atteinte au caract re du bourg.

2- Traitement des façades

Le rapport entre l espace public et toute construction passe par une bonne d limitation de l implantation de la construction et par un traitement armonieu de la a ade.

une mani re g n rale, une unit d aspect de toutes les a ades mat riau et coloration doit tre rec erc e. Les enduits de teintes vives sont proscrire, en particulier le blanc.

Les abris de ardin doivent tre en mat riau durables et sont admis sous r serve d une bonne insertion pa sag re.

3- Traitement des toitures

Les toitures des constructions principales destin es l abitat doivent tre de orme simple, non d bordante sur les pignons en cas d implantation en limite s parative et comporter au moins deu versants de pentes gales ou sup rieures 35 .
Les toitures doivent tre couvertes soit en tuiles d aspect plat 22 unit s m² minimum , soit en tuiles m cani ues, soit en ardoises, soit en c aume ou dans un mat riau de teinte et d aspect similaire.
Les toitures terrasses peuvent tre toute ois admises si leur sur ace est v g talis e et si elles ne portent pas atteinte leur environnement

Les toitures des anne es et e tensions d une emprise au sol sup rieure 20 m² et in rieure 0 m² doivent pr senter au moins de deu versants de pentes gales ou sup rieures 35 , soit des terrasses.
Les toitures des anne es, e tensions d une emprise au sol in rieure 20 m², doivent pr senter soit une ou plusieurs pentes gales ou sup rieures 10 , soit des terrasses.
En cas de toiture pente, les couvertures des anne es doivent tre d un mat riau de teinte identi ue la construction principale.

Sont interdits pour tout t pe de construction les panneau ondul s de mati re plasti ue ou similaire.

Les r gles pr c dentes ne s appli uent pas en cas de construction de v randas, de verri res ou d abris de ardin d une emprise au sol in rieure 12 m²,

Les toitures des constructions agricoles doivent comporter des pentes gales ou sup rieures 25 .

Les souc es de c emin es sont situ es le plus pr s possible du a tage et amais dans la moiti in rieure du toit. Les souc es et ventilation sont regrouper en un seul conduit.

Les percements en toitures sont constitu s soit par des c ssis vitr s pos s dans le pan du toit, soit par les lucarnes croupe ou ronton.

Les lucarnes rampantes sont interdites.
Les lucarnes doivent tre rectangulaires et de proportion plus aute ue large. La largeur cumul e des lucarnes ne doit pas d passer les deu -tiers de la largeur de la a ade.
La distance entre deu c ssis de toiture doit tre d au moins 1 m tre.

4- Aménagement des clôtures et abords

L am nagement des abords et des espaces r siduels situ s entre les a ades et les cl tures ou alignements de voirie, doit aire l ob et de r le ion au m me titre ue les constructions, et leur traitement doit tre soign .

Les cl tures autoris es le long des voies ouvertes la circulation sont :

- les murs pleins en pierre, en bri ues ou en ma onnerie enduite d'une auteur ma imale de 1,80 m tre,

- les cl tures claire-voie sur muret surmont d'une lisse, d'une grille ou d'un grillage. La partie a our e devra avoir une auteur au moins gale au deu tiers de la auteur de la cl ture, doubl e ou non de aie vive. La auteur totale de la cl ture ne devra pas e c der 1,80 m tre

Les cl tures le long des limites s paratives sont :

- des murs pleins d une auteur ma imale de 1,80 m tre,
- des cl tures claire-voie sur muret surmont d'une lisse, d'une grille ou d'un grillage.
  Sau en cas de n cessit de retenue de terres ou d accompagnement d un ort d nivel du terrain, la partie a our e devra avoir une auteur au moins gale au deu tiers de la auteur de la cl ture, doubl e ou non de aie vive. La auteur totale de la cl ture ne devra pas e c der 1,80 m tres
- des grillages en m tal de t pe treillis soud ou autres, des treillages en bois, support s ou non par un soubassement, et doubl s ou non de aies v g tales d une auteur ma imale de 1,80 m tre et compos es d essences locales.

5- Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique

Les dispositi s destin s conomiser de l nergie ou produire de l nergie renouvelable dans les constructions, tels ue panneau solaires, oliennes, toitures v g talis es, re aussement de couverture pour isolation t ermi ue, sont autoris s en saillies des toitures condition ue leur volum trie s ins re armonieusement dans le cadre b ti environnant.

Article Ub 5 – Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords de construction

1- Espaces de pleine terre

Dispositions générales

Le r glement du PL met en place une emprise minimale de pleine terre pour c a ue unit onci re.

Les espaces de pleine terre englobent les espaces vierges de toute in rastructure et superstructure visible en sur ace.

En one b, l emprise minimale de pleine terre est i e 30 de la super icie du terrain

Dispositions particulières

l peut tre d rog au dispositions g n rales pour les uipements d int r t collecti ou services publics.

2- Aménagement des jardins

Les aies et les ardins doivent tre am nag es comme des nic es cologi ues , et compos es de plusieurs essences.

e a on g n rale, toutes les esp ces e oti ues, invasives ou non locales sont viter ainsi ue les essences allerg nes. Toute ois, dans le cas de rec erc e d ambiance s particuli re s usti i e s pour des op rations d am nagement d ensemble, des essences non locales pourront tre admises.

Article Ub 6 – Stationnement

1- Stationnement des véhicules motorisés

La cr ation de places de stationnement des v icules, r sultant de l application des normes d inies ci-apr s doit se aire en-de ors des voies publi ues.

ans le cas d une e tension, d une r abilitation, restructuration, c angement de destination, les normes d inies ci-apr s ne s appli uent u l augmentation de sur ace de planc er, de capacit ou du nombre de logements, en maintenant les places e istantes n cessaires au parties du b timent dont la destination initiale est conserv e.

Règles quantitatives de stationnement

Les nombres de places de stationnement minimum impos s sont report s dans le tableau ci-apr s, en onction des destinations

Constructions destin es l abitation :
au minimum 2 places de stationnement par logement, garages compris.
Constructions destin es l artisanat et au commerce de d tail:
1 place de stationnement par tranc e de 25 m^2 de sur ace de planc er
Constructions destin es au bureau :
1 place de stationnement par tranc e de 25 m^2 de sur ace de planc er
Autres constructions : article non r glement .

Le nombre de places impos est calcul par rapport au total des sur aces de planc er, des capacit s ou du nombre de logements de l op ration. Si le nombre e ig de places est ractionn , il doit tre arrondi au nombre entier sup rieur.

Les r gles pr c dentes ne s appli uent pas au sur aces des planc ers e istants, compris ceu aisant l ob et d un c angement de destination soumis permis de construire.
Les places de stationnement enclav es, accessibles par une autre place, ne sont pas prises en compte dans le contr le du respect de ces r gles.

C apitre 3 : E uipements et r seau

Article Ub 7 – Desserte par les voies publiques et privées

Les pro ets aisant l ob et d un permis de construire doivent satis aire certaines e igences prati ues et onctionnelles en mati re d accessibilit et de conne ion au r seau tec ni ues de la commune.

1- Accès

- Pour tre constructible, un terrain doit avoir acc s une voie publi ue ou une voie priv e soit directement soit par l interm diaire d un passage am nag sur un ond voisin ou ventuellement obtenu par application de l article 682 du Code Civil.
- Les acc s sur la voie publi ue doivent pr senter une largeur minimale de m tres.
- Pour les op rations de logements et bureau pr sentant un lin aire sur voie in rieur 30 m tres, un seul acc s la voie publi ue sera autoris , l e ception de la cr ation d une sortie sur une voie di rente.

2- Voirie

- Les voies et les acc s cr er ou am nager doivent tre adapt s au usages u ils supportent et au op rations u ils doivent desservir. ans tous les cas, elles doivent permettre l acc s et la bonne circulation des v icules de secours et de lutte contre les incendies.
- Les acc s, compris les portes de garage situ es l alignement de l espace public, doivent tre am nag s de a on r pondre au conditions de s curit publi ue, notamment au regard de l intensit de la circulation et des conditions de visibilit .
- L am nagement des voies doit respecter la r glementation en vigueur, notamment celle relative l accessibilit des personnes mobilit r duite.
- Sau dispositions sp ci i ues au sein des rientations d Am nagement et de Programmation, au uel cas les pr sentes dispositions ne sont pas applicables, les nouvelles voies en impasse seront uni uement autoris es en cas d op rations d ensemble impli uant une mutualisation des places de stationnement et lors u elles sont prolong es par des a es de c eminements dou .

Article Ub 8 – Desserte par les réseaux

1- Eau potable

L alimentation de toute construction nouvelle, dont le besoin en eau potable est reconnu, est assur e par le r seau public s il e iste ou d aut, par un mo en con orme la r glementation en vigueur.

2- Eaux pluviales

Les am nagements r alis s sur le terrain doivent garantir l coulement des eau pluviales dans le r seau collecteur s il e iste. En l absence de ce r seau ou en cas de r seau insu isant, les am nagements n cessaires au libre coulement des eau pluviales et ventuellement ceu visant la limitation des d bits vacu s de la propri t sont la c arge e clusive du propri taire ui doit r aliser les dispositi s adapt s l op ration et au terrain.

3- Assainissement

Toute construction doit pouvoir tre raccord au r seau public d assainissement.
A d aut de r seau public, un dispositi d assainissement individuel est admis con orm ment la r glementation en vigueur.

4- Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication

Tout nouveau r seau sur domaine priv n cessaire l alimentation de la construction devra tre r alis en souterrain us u au point de raccordement situ en limite du domaine public.

IV. *LA ZONE URBAINE D'HABITAT PAVILLONNAIRE (Uc)*

C apitre 1 : estination des constructions, usages des sols et nature d activit s

E trait du rapport de pr sentation : *La zone Uc correspond à des secteurs bâtis récents d'obédience pavillonnaire et se voit destinée à l'habitat. Elle doit pouvoir évoluer progressivement en s'appuyant sur la trame bâtie existante.*

Le secteur Ucbr correspond à la partie de la zone Uc exposée aux nuisances sonores des transports terrestres en provenance de l'autoroute Océane A 11 ».

Article Uc1 – Destinations et sous-destinations

1- Occupation et utilisation du sol interdites

Cette one dispose en principe des uipements publics n cessaires pour accueillir tout nouveau pro et. Elle se caract rise par sa diversit des ormes b ties et de ses onctions urbaines.

Sont interdits :

- Les e ploitations agricoles,
- Les e ploitations oresti res
- Les commerces de gros
- Les cin mas
- Les uipements de sant et d action sociale
- Les salles d art et de spectacle
- Les uipements sporti s
- Les activit s industrielles
- Les entrep ts
- Les centres de congr s et d e position

2- Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Sont autoris es sous conditions :

- Les autres uipements recevant du public

Article Uc2– Mixité fonctionnelle et sociale

Sans ob et

C apitre 2 : Caract risti ues urbaines, arc itecturales, environnementales et pa sag res

Article Uc 3 –Volumétrie et Implantation des constructions

1- Emprise au sol maximale

Dispositions générales

L emprise au sol est la pro ection verticale du volume de construction, tous d bords et surplombs inclus. Le se calcule par rapport au terrain ou sur ace d assiette du pro et parcelle ou unit onci re .

En secteur c, l emprise au sol ne peut e c der 30 de la super icie du terrain.
L emprise au sol des abris de ardin ne doit pas d passer 12 m^2.

Dispositions particulières

l peut tre d rog au dispositions g n rales pour les uipements d int r t collecti ou services publics.

2- Volumétrie et hauteur maximale

Dispositions générales

Les auteurs sont mesur es du terrain compter du sol naturel avant travau l gout du toit.

Les constructions principales et leurs e tensions peuvent tre di i es 6 m l gout du toit ma imum.

Les anne es peuvent tre di i es 3 m l gout du toit ma imum

Les abris de ardin d une emprise au sol in rieure ou gale 12 m^2 peuvent tre di i es 2 m l gout du toit ma imum

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la auteur ma imale autoris e :

- les ouvrages tec ni ues concourant la production d nergies renouvelables
- les ouvrages tec ni ues indispensables et de aible emprise, tels ue souc es de c emin es et de ventilation, sur une auteur ma imale de 1,50 m tres.

l n est pas i de r gle de auteur pour les uipements collecti s d int r t g n ral.

Dispositions particulières

Les auteurs ma imales ci-dessus prescrites peuvent tre d pass es lors u une construction e istante d passe ces derni res les e tensions et travau de r abilitation peuvent dans ce cas se r rer la auteur e istante.

3- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Les constructions principales doivent s implanter un recul sup rieur ou gal 5 m tres de l alignement par rapport l alignement des voies publi ues e istantes, modi i es ou cr er.

Les anne es doivent tre di i es soit l alignement, soit en recul d un minimum de 5 m tres par rapport l alignement.
Les abris de ardin d une emprise in rieure ou gale 12 m doivent tre di i s en recul d un minimum de 10 m tres par rapport l alignement.

La r gle g n rale d implantation ne concerne pas :

- les uipements et installations n cessaires au onctionnement des services publics ou d int r t collecti

Dispositions particulières

Sous r serve de usti ications tec ni ues, arc itecturales ou d int gration dans le site, des dispositions autres ue celles d inies dans la r gle g n rale pourront tre e ceptionnellement autoris es ou impos es dans les cas suivants :

- lors ue l implantation ou l e tension d une construction am nagement, sur l vation ou agrandissement d une construction e istante se ait en continuit d un corps de b timent principal e istant implant di remment de la r gle, u il soit situ sur le m me terrain ou sur un terrain contigu. N anmoins, la distance entre l e tension et l alignement doit tre sup rieure ou gale la distance entre la construction e istante et l alignement.
- pour la r alisation d un uipement ou d une installation tec ni ue li e la s curit , l accessibilit d un b timent ascenseur, escaliers ... , au di rents r seau ou n cessaire la production d nergies renouvelables,
- pour la pr servation ou la restauration d un l ment identi i au documents grap i ues au titre de l article L.151-1 du Code de l rbanisme.

4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Les dispositions du pr sent article r gissent l implantation des constructions par rapport au limites s paratives limites lat rales et limites de ond de parcelle .

Les constructions doivent tre implant es soit en contigu t d une des limites s paratives, soit en retrait d un minimum de 3 m tres.

Les constructions anne es de t pe abris de ardin d une emprise in rieure ou gale 12 m et d une auteur in rieure ou gale 2 m tres l gout du toit peuvent tre implant s en limites s paratives si un adossement sur un autre abri de ardin e iste sur une unit onci re voisine ou en retrait obligatoire d au moins 0,50 m tre des dites limites.

Les piscines incluant les plages doivent uant elles tre implant es en retrait sans ue celui-ci soit in rieur 3 m tres

Sans pr udice des dispositions civiles ventuellement applicables dont le respect rel ve de la responsabilit de c a ue ma tre d ouvrage, ces r gles d implantation s appli uent au saillies. Elles ne s appli uent ni au d bords de toiture ni au constructions en sous-sol.

Dispositions particulières

Sous r serve de usti ications tec ni ues, arc itecturales ou d int gration dans le site, des dispositions autres ue celles d inies dans la r gle g n rale pourront tre e ceptionnellement autoris es ou impos es dans les cas suivants :

A in de avoriser l accroc e avec les b timents e istants implant s di remment de la r gle g n rale, le pro et peut s implanter en continuit avec des b timents situ s sur un terrain contigu, sous r serve :

- de s inscrire dans un gabarit similaire pro ondeur et auteur ,
- de respecter la auteur ma imale Hm et les dispositions g n rales d implantation ci-dessus d inies sur les autres limites s paratives.

Pour la pr servation ou la restauration d un l ment identi i au documents grap i ues au titre de l article L.151-1 du Code de l rbanisme,
Pour r aliser l isolation par l e t rieur d une construction e istante.

Article Uc 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1- Intégration architecturales et paysagère des projets

Les constructions, par leur situation, leur arc itecture, leur dimension ou leur aspect e t rieur ne doivent pas porter atteinte au caract re du bourg.

2- Traitement des façades

Le rapport entre l espace public et toute construction passe par une bonne d limitation de l implantation de la construction et par un traitement armonieu de la a ade.

une mani re g n rale, une unit d aspect de toutes les a ades mat riau et coloration doit tre rec erc e. Les enduits de teintes vives sont proscrire, en particulier le blanc.

Les abris de ardin doivent tre en mat riau durables et sont admis sous r serve d une bonne insertion pa sag re.

3- Traitement des toitures

Les toitures des constructions principales destin es l abitat doivent tre de orme simple, non d bordante sur les pignons en cas d implantation en limite s parative et comporter au moins deu versants de pentes gales ou sup rieures 35 .
Les toitures doivent tre couvertes soit en tuiles d aspect plat 22 unit s m² minimum , soit en tuiles m cani ues, soit en ardoises, soit en c aume ou dans un mat riau de teinte et d aspect similaire.
Les toitures terrasses peuvent tre toute ois admises si leur sur ace est v g talis e et si elles ne portent pas atteinte leur environnement

Les toitures des anne es et e tensions d une emprise au sol sup rieure 20 m² et in rieure 0 m² doivent pr senter au moins de deu versants de pentes gales ou sup rieures 35 , soit des terrasses.
Les toitures des anne es, e tensions d une emprise au sol in rieure 20 m², doivent pr senter soit une ou plusieurs pentes gales ou sup rieures 10 , soit des terrasses.
En cas de toiture pente, les couvertures des anne es doivent tre d un mat riau de teinte identi ue la construction principale.

Sont interdits pour tout t pe de construction les panneau ondul s de mati re plasti ue ou similaire.

Les r gles pr c dentes ne s appli uent pas en cas de construction de v randas, de verri res ou d abris de ardin d une emprise au sol in rieure 12 m²,

Les souc es de c emin es sont situ es le plus pr s possible du a tage et amais dans la moiti in rieure du toit. Les souc es et ventilation sont regrouper en un seul conduit.

Les lucarnes rampantes sont interdites.
Les lucarnes doivent tre rectangulaires et de proportion plus aute ue large. La largeur cumul e des lucarnes ne doit pas d passer les deu -tiers de la largeur de la a ade.
La distance entre deu c ssis de toiture doit tre d au moins 1 m tre.

4- Aménagement des clôtures et abords

L am nagement des abords et des espaces r siduels situ s entre les a ades et les cl tures ou alignements de voirie, doit aire l ob et de r le ion au m me titre ue les constructions, et leur traitement doit tre soign .

L am nagement des abords et des espaces r siduels situ s entre les a ades et les cl tures ou alignements de voirie, doit aire l ob et de r le ion au m me titre ue les constructions, et leur traitement doit tre soign .

Les cl tures autoris es le long des voies ouvertes la circulation sont :

- - les cl tures claire-voie sur muret surmont d'une lisse, d'une grille ou d'un grillage. La partie a our e devra avoir une auteur au moins gale au deu tiers de la auteur de la cl ture, doubl e ou non de aie vive. La auteur totale de la cl ture ne devra pas e c der 1,60 m tre,

  Pour le seul lotissement des ergers, les murs pleins d une auteur ma imale de 1,80 m tre,
- les aies v g tales doubl es ou non d un grillage en m tal de t pe treillis soud maintenues une auteur ma imum de 1,80 m tre et compos es d essences locales

Les cl tures le long des limites s paratives sont :

- des murs d une auteur ma imale de 1,80 m tre,

- des grillages en m tal de t pe treillis soud ou autres, des treillages en bois, support s ou non par un soubassement, et doubl s ou non de aies v g tales d une auteur ma imale de 1,80 m tre et compos es d essences locales.

5- Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique

Les dispositi s destin s conomiser de l nergie ou produire de l nergie renouvelable dans les constructions, tels ue panneau solaires, oliennes, toitures v g talis es, re aussement de couverture pour isolation t ermi ue, sont autoris s en saillies des toitures condition ue leur volum trie s ins re armonieusement dans le cadre b ti environnant.

Article Uc 5 – Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords de construction

1- Espaces de pleine terre

Dispositions générales

Le r glement du PL met en place une emprise minimale de pleine terre pour c a ue unit onci re.
Les espaces de pleine terre englobent les espaces vierges de toute in rastructure et superstructure visible en sur ace.

En one c, l emprise minimale de pleine terre est i e 0 de la super icie du terrain

Dispositions particulières

l peut tre d rog au dispositions g n rales pour les uipements d int r t collecti ou services publics.

2- Aménagement des jardins

e a on g n rale, toutes les esp ces e oti ues, invasives ou non locales sont viter ainsi ue les essences allerg nes.

Article Uc 6 – Stationnement

1- Stationnement des véhicules motorisés

La cr ation de places de stationnement des v icules, r sultant de l application des normes d inies ci-apr s doit se aire en-de ors des voies publi ues.

ans le cas d une e tension, d une r abilitation, restructuration, c angement de destination, les normes d inies ci-apr s ne s appli uent u l augmentation de sur ace de planc er, de capacit ou du nombre de logements, en maintenant les places e istantes n cessaires au parties du b timent dont la destination initiale est conserv e.

Règles quantitatives de stationnement

Les nombres de places de stationnement minimum impos s sont report s dans le tableau ci-apr s, en onction des destinations

Constructions destin es l abitation :
au minimum 2 places de stationnement par logement, garages compris.
Autres constructions : article non r glement .

Le nombre de places impos est calcul par rapport au total des sur aces de planc er, des capacit s ou du nombre de logements de l op ration. Si le nombre e ig de places est ractionn , il doit tre arrondi au nombre entier sup rieur.

Les r gles pr c dentes ne s appli uent pas au sur aces des planc ers e istants, compris ceu aisant l ob et d un c angement de destination soumis permis de construire.
Les places de stationnement enclav es, accessibles par une autre place, ne sont pas prises en compte dans le contr le du respect de ces r gles.

C apitre 3 : E uipements et r seau

Article Uc 7 – Desserte par les voies publiques et privées

Les pro ets aisant l ob et d un permis de construire doivent satis aire certaines e igences prati ues et onctionnelles en mati re d accessibilit et de conne ion au r seau tec ni ues de la commune.

1- Accès

- Pour tre constructible, un terrain doit avoir acc s une voie publi ue ou une voie priv e soit directement soit par l interm diaire d un passage am nag sur un ond voisin ou ventuellement obtenu par application de l article 682 du Code Civil.
- Les acc s sur la voie publi ue doivent pr senter une largeur minimale de m tres.
- Pour les op rations de logements et bureau pr sentant un lin aire sur voie in rieur 30 m tres, un seul acc s la voie publi ue sera autoris , l e ception de la cr ation d une sortie sur une voie di rente.

2- Voirie

- Les voies et les acc s cr er ou am nager doivent tre adapt s au usages u ils supportent et au op rations u ils doivent desservir. ans tous les cas, elles doivent permettre l acc s et la bonne circulation des v icules de secours et de lutte contre les incendies.
- Les acc s, compris les portes de garage situ es l alignement de l espace public, doivent tre am nag s de a on r pondre au conditions de s curit publi ue, notamment au regard de l intensit de la circulation et des conditions de visibilit .
- L am nagement des voies doit respecter la r glementation en vigueur, notamment celle relative l accessibilit des personnes mobilit r duite.
- Sau dispositions sp ci i ues au sein des rientations d Am nagement et de Programmation, au uel cas les pr sentes dispositions ne sont pas applicables, les nouvelles voies en impasse seront uni uement autoris es en cas d op rations d ensemble impli uant une mutualisation des places de stationnement et lors u elles sont prolong es par des a es de c eminements dou .

Article Uc 8 – Desserte par les réseaux

1- Eau potable

L alimentation de toute construction nouvelle, dont le besoin en eau potable est reconnu, est assur e par le r seau public s il e iste ou d aut, par un mo en con orme la r glementation en vigueur.

2- Eaux pluviales

Les am nagements r alis s sur le terrain doivent garantir l coulement des eau pluviales dans le r seau collecteur s il e iste. En l absence de ce r seau ou en cas de r seau insu isant, les am nagements n cessaires au libre coulement des eau pluviales et ventuellement ceu visant la limitation des d bits vacu s de la propri t sont la c arge e clusive du propri taire ui doit r aliser les dispositi s adapt s l op ration et au terrain.

3- Assainissement

Toute construction doit pouvoir tre raccord au r seau public d assainissement.
A d aut de r seau public, un dispositi d assainissement individuel est admis con orm ment la r glementation en vigueur.

4- Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication

Tout nouveau r seau sur domaine priv n cessaire l alimentation de la construction devra tre r alis en souterrain us u au point de raccordement situ en limite du domaine public.

V. *LA ZONE URBAINE D'EQUIPEMENT (Ue)*

C apitre 1 : estination des constructions, usages des sols et nature d activit s

E trait du rapport de pr sentation : *La zone Ue correspond à des secteurs bâtis récents et se voit destinée aux équipements..*

Le secteur Uebr correspond à la partie de la zone Ue exposée aux nuisances sonores des transports terrestres en provenance de l'autoroute Océane A 11. »

Article Ue1 – Destinations et sous-destinations

1- Occupation et utilisation du sol interdites

Cette one dispose en principe des uipements publics n cessaires pour accueillir tout nouveau pro et. Elle se caract rise par sa diversit des ormes b ties et de ses onctions urbaines.

Sont interdits :

- Les e ploitations agricoles,
- Les e ploitations oresti res
- Les commerces de gros
- Les activit s industrielles
- Les entrep ts

2- Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Sont autoris es sous conditions :

Article Ue2– Mixité fonctionnelle et sociale

Sans ob et

C apitre 2 : Caract risti ues urbaines, arc itecturales, environnementales et pa sag res

Article Ue 3 –Volumétrie et Implantation des constructions

1- Emprise au sol maximale

Dispositions générales

L emprise au sol est la pro ection verticale du volume de construction, tous d bords et surplombs inclus. Le se calcule par rapport au terrain ou sur ace d assiette du pro et parcelle ou unit onci re .

En one e, l emprise au sol n est pas r glement e

Dispositions particulières

l peut tre d rog au dispositions g n rales pour les uipements d int r t collecti ou services publics.

2- Volumétrie et hauteur maximale

Dispositions générales

Les auteurs sont mesur es du terrain compter du sol naturel avant travau l gout du toit.

Les constructions principales et leurs e tensions peuvent tre di i es 6 m l gout du toit ma imum

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la auteur ma imale autoris e :

- les ouvrages tec ni ues concourant la production d nergies renouvelables
- les ouvrages tec ni ues indispensables et de aible emprise, tels ue souc es de c emin es et de ventilation, sur une auteur ma imale de 1,50 m tres.

l n est pas i de r gle de auteur pour les uipements collecti s d int r t g n ral.

Dispositions particulières

Les auteurs ma imales ci-dessus prescrites peuvent tre d pass es lors u une construction e istante d passe ces derni res les e tensions et travau de r abilitation peuvent dans ce cas se r rer la auteur e istante.

3- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Les constructions doivent tre implant es l alignement ou en recul d un minimum de 2 m tres par rapport l alignement des voies publi ues e istantes, modi i es ou cr er.

Dispositions particulières

Sous r serve de usti ications tec ni ues, arc itecturales ou d int gration dans le site, des dispositions autres ue celles d inies dans la r gle g n rale pourront tre e ceptionnellement autoris es ou impos es dans les cas suivants :

- lors ue l implantation ou l e tension d une construction am nagement, sur l vation ou agrandissement d une construction e istante se ait en continuit d un corps de b timent principal e istant implant di remment de la r gle, u il soit situ sur le m me terrain ou sur un terrain contigu. N anmoins, la distance entre l e tension et l alignement doit tre sup rieure ou gale la distance entre la construction e istante et l alignement.
- pour la r alisation d un uipement ou d une installation tec ni ue li e la s curit , l accessibilit d un b timent ascenseur, escaliers ... , au di rents r seau ou n cessaire la production d nergies renouvelables,
- pour la pr servation ou la restauration d un l ment identi i au documents grap i ues au titre de l article L.151-1 du Code de l rbanisme.

4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Les dispositions du pr sent article r gissent l implantation des constructions par rapport au limites s paratives limites lat rales et limites de ond de parcelle .

Les constructions peuvent tre implant es soit en contigu t d une ou plusieurs des limites s paratives, soit en retrait d un minimum de 3 m tres.

Sans pr udice des dispositions civiles ventuellement applicables dont le respect rel ve de la responsabilit de c a ue ma tre d ouvrage, ces r gles d implantation s appli uent au saillies. Elles ne s appli uent ni au d bords de toiture ni au constructions en sous-sol.

Dispositions particulières

Sous r serve de usti ications tec ni ues, arc itecturales ou d int gration dans le site, des dispositions autres ue celles d inies dans la r gle g n rale pourront tre e ceptionnellement autoris es ou impos es dans les cas suivants :

A in de avoriser l accroc e avec les b timents e istants implant s di remment de la r gle g n rale, le pro et peut s implanter en continuit avec des b timents situ s sur un terrain contigu, sous r serve :

- de s inscrire dans un gabarit similaire pro ondeur et auteur ,
- de respecter la auteur ma imale Hm et les dispositions g n rales d implantation ci-dessus d inies sur les autres limites s paratives.

Pour la pr servation ou la restauration d un l ment identi i au documents grap i ues au titre de l article L.151-1 du Code de l rbanisme,
Pour r aliser l isolation par l e t rieur d une construction e istante.

Article Ue 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1- Intégration architecturales et paysagère des projets

Les constructions, par leur situation, leur arc itecture, leur dimension ou leur aspect e t rieur ne doivent pas porter atteinte au caract re du bourg.

2- Traitement des façades

Le rapport entre l espace public et toute construction passe par une bonne d limitation de l implantation de la construction et par un traitement armonieu de la a ade.

3- Aménagement des clôtures et abords

L am nagement des abords et des espaces r siduels situ s entre les a ades et les cl tures ou alignements de voirie, doit aire l ob et de r le ion au m me titre ue les constructions, et leur traitement doit tre soign .

4- Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique

Les dispositi s destin s conomiser de l nergie ou produire de l nergie renouvelable dans les constructions, tels ue panneau solaires, oliennes, toitures v g talis es, re aussement de couverture pour isolation t ermi ue, sont autoris s en saillies des toitures condition ue leur volum trie s ins re armonieusement dans le cadre b ti environnant.

Article Ue 5 – Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords de construction

1- Espaces de pleine terre

Dispositions générales

Le r glement du PL met en place une emprise minimale de pleine terre pour c a ue unit onci re.

Les espaces de pleine terre englobent les espaces vierges de toute in rastructure et superstructure visible en sur ace.

En one, l espace de pleine terre n est pas r glement

Dispositions particulières

Sans ob et

2- Aménagement des jardins

Les aies et les ardins doivent tre am nag es comme des nic es cologi ues , et compos es de plusieurs essences.

e a on g n rale, toutes les esp ces e oti ues, invasives ou non locales sont viter ainsi ue les essences allerg nes. Toute ois, dans le cas de rec erc e d ambiance s particuli re s usti i e s pour des op rations d am nagement d ensemble, des essences non locales pourront tre admises.

Article Ue 6 – Stationnement

1- Stationnement des véhicules motorisés

La cr ation de places de stationnement des v icules, r sultant de l application des normes d inies ci-apr s doit se aire en-de ors des voies publi ues.

ans le cas d une e tension, d une r abilitation, restructuration, c angement de destination, les normes d inies ci-apr s ne s appli uent u l augmentation de sur ace de planc er, de capacit ou du nombre de logements, en maintenant les places e istantes n cessaires au parties du b timent dont la destination initiale est conserv e.

Règles quantitatives de stationnement

Les nombres de places de stationnement minimum impos s sont report s dans le tableau ci-apr s, en onction des destinations

Constructions destin es l abitation :
2 places de stationnement par logement, garages compris.
Construction usage de bureau
1 place de stationnement par tranc e de 0 m de planc er ors uvre nette de la construction.
Construction usage d tablissements d'enseignement :
2 places de stationnement par tranc e de 0 m de planc er ors uvre nette de la construction.

Le nombre de places impos est calcul par rapport au total des sur aces de planc er, des capacit s ou du nombre de logements de l op ration. Si le nombre e ig de places est ractionn , il doit tre arrondi au nombre entier sup rieur.

Les r gles pr c dentes ne s appli uent pas au sur aces des planc ers e istants, compris ceu aisant l ob et d un c angement de destination soumis permis de construire.
Les places de stationnement enclav es, accessibles par une autre place, ne sont pas prises en compte dans le contr le du respect de ces r gles.

C apitre 3 : E uipements et r seau

Article Ue 7 – Desserte par les voies publiques et privées

Les pro ets aisant l ob et d un permis de construire doivent satis aire certaines e igences prati ues et onctionnelles en mati re d accessibilit et de conne ion au r seau tec ni ues de la commune.

1- Accès

- Pour tre constructible, un terrain doit avoir acc s une voie publi ue ou une voie priv e soit directement soit par l interm diaire d un passage am nag sur un ond voisin ou ventuellement obtenu par application de l article 682 du Code Civil.
- Les acc s sur la voie publi ue doivent pr senter une largeur minimale de m tres.
- Pour les op rations de logements et bureau pr sentant un lin aire sur voie in rieur 30 m tres, un seul acc s la voie publi ue sera autoris , l e ception de la cr ation d une sortie sur une voie di rente.

2- Voirie

- Les voies et les acc s cr er ou am nager doivent tre adapt s au usages u ils supportent et au op rations u ils doivent desservir. ans tous les cas, elles doivent permettre l acc s et la bonne circulation des v icules de secours et de lutte contre les incendies.
- Les acc s, compris les portes de garage situ es l alignement de l espace public, doivent tre am nag s de a on r pondre au conditions de s curit publi ue, notamment au regard de l intensit de la circulation et des conditions de visibilit .
- L am nagement des voies doit respecter la r glementation en vigueur, notamment celle relative l accessibilit des personnes mobilit r duite.
- Sau dispositions sp ci i ues au sein des rientations d Am nagement et de Programmation, au uel cas les pr sentes dispositions ne sont pas applicables, les nouvelles voies en impasse seront uni uement autoris es en cas d op rations d ensemble impli uant une mutualisation des places de stationnement et lors u elles sont prolong es par des a es de c eminements dou .

Article Ue 8 – Desserte par les réseaux

1- Eau potable

L alimentation de toute construction nouvelle, dont le besoin en eau potable est reconnu, est assur e par le r seau public s il e iste ou d aut, par un mo en con orme la r glementation en vigueur.

2- Eaux pluviales

Les am nagements r alis s sur le terrain doivent garantir l coulement des eau pluviales dans le r seau collecteur s il e iste. En l absence de ce r seau ou en cas de r seau insu isant, les am nagements n cessaires au libre coulement des eau pluviales et ventuellement ceu visant la limitation des d bits vacu s de la propri t sont la c arge e clusive du propri taire ui doit r aliser les dispositi s adapt s l op ration et au terrain.

3- Assainissement

Toute construction doit pouvoir tre raccord au r seau public d assainissement.
A d aut de r seau public, un dispositi d assainissement individuel est admis con orm ment la r glementation en vigueur.

4- Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication

Tout nouveau r seau sur domaine priv n cessaire l alimentation de la construction devra tre r alis en souterrain us u au point de raccordement situ en limite du domaine public.

VI. *LA ZONE URBAINE DE JARDINS (Uj)*

C apitre 1 : estination des constructions, usages des sols et nature d activit s

E trait du rapport de pr sentation : *La zone Uj correspond aux jardins remarquables situés au sein de l'espace aggloméré ».*

Article Uj1 – Destinations et sous-destinations

1- Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol l e ception de celles indi u es l article 2.

2- Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

- les anne es, les abris de ardins et les serres condition ue leur sur ace de planc er soit in rieure ou gale 20 m^2,
- Les constructions et installations n cessaires au services publics ou d int r t collecti .
- Les a ouillements et e aussements du sol sont autoris s s ils sont compl mentaires ou n cessaires au occupations et utilisations du sol autoris es dans la one, notamment pour des raisons tec ni ues ou d adaptation au terrain naturel et lors u ils sont destin s l am nagement de voies et r seau divers li s au pro ets routiers d int r t g n ral ou d clar s d utilit publi ue.

Article Uj2– Mixité fonctionnelle et sociale

Sans ob et

C apitre 2 : Caract risti ues urbaines, arc itecturales, environnementales et pa sag res

Article Uj 3 –Volumétrie et Implantation des constructions

1- Emprise au sol maximale

Dispositions générales

L emprise au sol est la pro ection verticale du volume de construction, tous d bords et surplombs inclus. Le se calcule par rapport au terrain ou sur ace d assiette du pro et parcelle ou unit onci re .

En secteur , l emprise au sol ne peut e c der 20 m^2.

Dispositions particulières

l peut tre d rog au dispositions g n rales pour les uipements d int r t collecti ou services publics.

2- Volumétrie et hauteur maximale

Dispositions générales

Les auteurs sont mesur es du terrain compter du sol naturel avant travau l gout du toit.

Les constructions peuvent tre di i es 3 m tres l gout du toit ma imum
Les abris de ardin d une emprise au sol in rieure ou gale 12 m^2 peuvent tre di i es 2 m tres l gout du toit ma imum

l n est pas i de r gle de auteur pour les uipements collecti s d int r t g n ral.

Dispositions particulières

Les auteurs ma imales ci-dessus prescrites peuvent tre d pass es lors u une construction e istante d passe ces derni res les e tensions et travau de r abilitation peuvent dans ce cas se r rer la auteur e istante.

3- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Les constructions devront s implanter avec un recul sup rieur ou gal 5 m tres compter de l alignement.

La r gle g n rale d implantation ne concerne pas :

- les uipements et installations n cessaires au onctionnement des services publics ou d int r t collecti

4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Les dispositions du pr sent article r gissent l implantation des constructions par rapport au limites s paratives limites lat rales et limites de ond de parcelle .

Les constructions peuvent s implanter sur une limite s parative ou en retrait sans ue celui-ci soit in rieur 3 m tres.

Dispositions particulières

Les constructions anne es de t pe abris de ardin d une emprise in rieure ou gale 12 m et d une auteur in rieure ou gale 2 m tres l gout du toit peuvent tre implant s en limites s paratives si un adossement sur un autre abri de ardin e iste sur une unit onci re voisine ou en retrait obligatoire d au moins 0,50 m tre des dites limites.

Article Uj 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1- Intégration architecturales et paysagère des projets

Les constructions, par leur situation, leur arc itecture, leur dimension ou leur aspect e t rieur ne doivent pas porter atteinte au caract re des ardins

2- Traitement des façades

ne unit d aspect de toutes les a ades mat riau et coloration doit tre rec erc e.

La couleur des mat riau de constructions, bruts ou enduits dans tous les cas doit se rapproc er des couleurs des constructions e istantes dans l environnement.

Les abris de ardin doivent tre en mat riau durables et sont admis sous r serve d une bonne insertion pa sag re.

3- Traitement des toitures

Sont interdits pour tout t pe de construction les panneau ondul s de mati re plasti ue ou similaire.

4- Aménagement des clôtures et abords

L am nagement des abords et des espaces r siduels situ s entre les a ades et les cl tures ou alignements de voirie, doit aire l ob et de r le ion au m me titre ue les constructions, et leur traitement doit tre soign .

5- Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique

Les dispositi s destin s conomiser de l nergie ou produire de l nergie renouvelable dans les constructions, tels ue panneau solaires, oliennes, toitures v g talis es, re aussement de couverture pour isolation t ermi ue, sont autoris s en saillies des toitures condition ue leur volum trie s ins re armonieusement dans le cadre b ti environnant.

Article Uj 5 – Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords de construction

1- Espaces de pleine terre

Dispositions générales

Le r glement du PL met en place une emprise minimale de pleine terre pour c a ue unit onci re.

Les espaces de pleine terre englobent les espaces vierges de toute in rastructure et superstructure visible en sur ace.

En one , l emprise minimale de pleine terre est i e 0 de la super icie du terrain

Dispositions particulières

l peut tre d rog au dispositions g n rales pour les uipements d int r t collecti ou services publics.

2- Aménagement des jardins

Les aies et les ardins doivent tre am nag es comme des nic es cologi ues , et compos es de plusieurs essences.

e a on g n rale, toutes les esp ces e oti ues, invasives ou non locales sont viter ainsi ue les essences allerg nes. Toute ois, dans le cas de rec erc e d ambiance s particuli re s usti i e s pour des op rations d am nagement d ensemble, des essences non locales pourront tre admises.

Article Uj 6 – Stationnement

Sans ob et

C apitre 3 : E uipements et r seau

Article Uj 7 – Desserte par les voies publiques et privées

Les pro ets aisant l ob et d un permis de construire doivent satis aire certaines e igences prati ues et onctionnelles en mati re d accessibilit et de conne ion au r seau tec ni ues de la commune.

1- Accès

- Pour tre constructible, un terrain doit avoir acc s une voie publi ue ou une voie priv e soit directement soit par l interm diaire d un passage am nag sur un ond voisin ou ventuellement obtenu par application de l article 682 du Code Civil.
- Les acc s sur la voie publi ue doivent pr senter une largeur minimale de m tres.
- Pour les op rations de logements et bureau pr sentant un lin aire sur voie in rieur 30 m tres, un seul acc s la voie publi ue sera autoris , l e ception de la cr ation d une sortie sur une voie di rente.

2- Voirie

- Les voies et les acc s cr er ou am nager doivent tre adapt s au usages u ils supportent et au op rations u ils doivent desservir. ans tous les cas, elles doivent permettre l acc s et la bonne circulation des v icules de secours et de lutte contre les incendies.
- Les acc s, compris les portes de garage situ es l alignement de l espace public, doivent tre am nag s de a on r pondre au conditions de s curit publi ue, notamment au regard de l intensit de la circulation et des conditions de visibilit .
- L am nagement des voies doit respecter la r glementation en vigueur, notamment celle relative l accessibilit des personnes mobilit r duite.

Article Uj 8 – Desserte par les réseaux

1- Eau potable

L alimentation de toute construction nouvelle, dont le besoin en eau potable est reconnu, est assur e par le r seau public s il e iste ou d aut, par un mo en con orme la r glementation en vigueur.

2- Eaux pluviales

Les am nagements r alis s sur le terrain doivent garantir l coulement des eau pluviales dans le r seau collecteur s il e iste. En l absence de ce r seau ou en cas de r seau insu isant, les am nagements n cessaires au libre coulement des eau pluviales et ventuellement ceu visant la limitation des d bits vacu s de la propri t sont la c arge e clusive du propri taire ui doit r aliser les dispositi s adapt s l op ration et au terrain.

3- Assainissement

Toute construction doit pouvoir tre raccord au r seau public d assainissement.
A d aut de r seau public, un dispositi d assainissement individuel est admis con orm ment la r glementation en vigueur.

4- Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication

Tout nouveau r seau sur domaine priv n cessaire l alimentation de la construction devra tre r alis en souterrain us u au point de raccordement situ en limite du domaine public.

VII. *LA ZONE URBAINE D'ACTIVITÉS (Ux)*

C apitre 1 : estination des constructions, usages des sols et nature d activit s

E trait du rapport de pr sentation : *« Cette zone dédiée aux activités industrielles. La zone Ux ne peut alors accueillir que les installations ou équipements nécessaires aux besoins de l'activité ».*

Article Ux1 – Destination des constructions

1- Occupation et utilisation du sol interdites

Toute occupation et utilisation du sol est interdite l e ception des b timents et installations n cessaires au bon onctionnement des activit s suivantes :

- Les e ploitations agricoles,
- Les e ploitations oresti res,
- Les constructions destin es au logement,
- Les constructions destin es l bergement,
- Les cin mas,
- Les tablissements d enseignement, de sant et d action sociale,
- Les salles d art et de spectacle
- Les uipements sporti s
- Les autres uipements recevant du public

2- Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Article Ux2– Mixité fonctionnelle et sociale

Sans ob et

C apitre 2 : Caract risti ues urbaines, arc itecturales, environnementales et pa sag res

Article Ux3 – Volumétrie et implantation des constructions

1- Emprise au sol maximale

L emprise au sol est la pro ection verticale du volume de construction, tous d bords et surplombs inclus. Le se calcule par rapport au terrain ou sur ace d assiette du pro et parcelle ou unit onci re .

En one , l emprise au sol ne peut e c der 70 de la super icie du terrain.

2- Hauteur maximale

Les auteurs ma imales sont mesur es du terrain naturel au sommet du b timent.

ans le secteur , la auteur des constructions est limit e 20 m tres partir du niveau du sol avant travau . Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la auteur ma imale autoris e :

- les ouvrages tec ni ues concourant la production d nergies renouvelables
- les ouvrages tec ni ues indispensables et de aible emprise, tels ue souc es de c emin es et de ventilation, sur une auteur ma imale de 1,50 m tres.

3- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Les constructions doivent tre implant es en recul minimum de 35 m tres de l a e de la route nationale 10, de 50 m tres de l a e de l autoroute A11 et de 6 m tres des autres voies et emprises publi ues.

La r gle g n rale d implantation ne concerne pas les uipements et installations n cessaires au onctionnement des services publics ou d int r t collecti .

Dispositions particulières

Sous r serve de usti ications tec ni ues, arc itecturales ou d int gration dans le site, des dispositions autres ue celles d inies dans la r gle g n rale pourront tre e ceptionnellement autoris es ou impos es pour la r alisation d un uipement ou d une installation tec ni ue li e la s curit , l accessibilit d un b timent ascenseur, escaliers ... , au di rents r seau ou n cessaire la production d nergies renouvelables,

4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent tre implant es en retrait minimum de 3 m tres.

Article Ux 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1- Intégration architecturales et paysagère des projets

Les constructions principales et leurs e tensions doivent pr senter une simplicit de volume et une unit d aspect.
Les constructions nouvelles doivent tre similaires au b ti environnant par leur implantation, leur organisation et leur volume. L accent sera mis sur la perception de la construction dans son ensemble, dans le pa sage, b ti et v g tal, de loin . Le d tail est subsidiaire.
Les e tensions doivent tenir compte des volum tries et des gabarits de la construction principale et utiliser des mat riau concordant avec ceu de la construction principale couleur, te ture, etc. .
Toute ois, dans le cas de la mise en place d une d marc e de ualit environnementale, de construction cologi ue, basse ou tr s basse nergie, passive, nergie positive, bioclimati ue ou de l utilisation d nergie renouvelable, des implantations de construction di rentes et le recours des mises en uvre innovantes en mati re d aspect et de tec ni ues de construction sont admis sous r serve d une bonne insertion pa sag re et arc itecturale.

2- Traitement des <u>façades</u>

l est interdit l'emploi e t rieur nu de mat riau abri u s en vue d' tre recouverts, d'un parement ou d'un enduit tels ue carreau de pl tre, bri ues creuses, agglom r s de ciment.
Les teintes seront c oisies dans les tons neutres en armonie avec les b timents voisins gamme de gris, de blanc cass , . Le blanc pur et les couleurs satur es sont interdits.

3-Traitement des Toitures et couvertures

Les toitures pr senteront des ormes simples et seront d clin es sous la orme de toitures tr s aible pente garantissant l coulement des eau pluviales. La pr sence d un acrot re permettra de dissimuler la toiture tec ni ue et les mergences tec ni ues.

4– Clôtures

Les cl tures autoris es le long des voies ouvertes la circulation et en limites s paratives sont les grillages de t pe treillis soud en m tal de couleur sombre d une auteur ma imale de 1,80m.

Article Ux 5 – Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords de construction

es espaces e t rieurs ou int rieurs permettant le stoc age des d c ets devront tre am nag s et dimensionn s en onction des besoins du s st me de collecte.

ans le cas de ones de stoc age e t rieures, ces espaces devront tre int gr s par des am nagements pa sagers.

ans le cas de locau int rieurs, la localisation, la taille et l ergonomie de l espace de stoc age devront aciliter le tri et la collecte des d c ets.

Article Ux 6 – Stationnement

La cr ation de places de stationnement des v icules, r sultant de l application des normes d inies ci-apr s doit se aire en-de ors des voies publi ues.

ans le cas d une e tension, d une r abilitation, restructuration, c angement de destination, les normes d inies ci-apr s ne s appli uent u l augmentation de sur ace de planc er, de capacit ou du nombre de logements, en maintenant les places e istantes n cessaires au parties du b timent dont la destination initiale est conserv e.

Règles quantitatives de stationnement

Les nombres de places de stationnement minimum impos s sont report s dans le tableau ci-apr s, en onction des destinations :

Constructions destin es l artisanat et au commerce de d tail:
1 place de stationnement par tranc e de 25 m^2 de sur ace de planc er
Constructions destin es au bureau :
1 place de stationnement par tranc e de 25 m^2 de sur ace de planc er
Etablissements industriels ou entrep ts
1 place de stationnement par tranc e de 100 m^2 de sur ace de planc er
En outre, il sera am nag une sur ace su isante pour le stationnement et l' volution des v icules utilitaires.
H tels :
l sera cr une place de stationnement par c ambre
Restaurants :
1 place de stationnement par 10 m de sur ace de planc er

Le nombre de places impos est calcul par rapport au total des sur aces de planc er, des capacit s ou du nombre de logements de l op ration. Si le nombre e ig de places est ractionn , il doit tre arrondi au nombre entier sup rieur.

Les r gles pr c dentes ne s appli uent pas au sur aces des planc ers e istants, compris ceu aisant l ob et d un c angement de destination soumis permis de construire.
Les places de stationnement enclav es, accessibles par une autre place, ne sont pas prises en compte dans le contr le du respect de ces r gles.

C apitre 3 : E uipements et r seau

Article Ux 7 – Desserte par les voies publiques et privées

Les pro ets aisant l ob et d un permis de construire doivent satis aire certaines e igences prati ues et onctionnelles en mati re d accessibilit et de conne ion au r seau tec ni ues de la commune.

1- Accès

- Pour tre constructible, un terrain doit avoir acc s une voie publi ue ou une voie priv e soit directement soit par l interm diaire d un passage am nag sur un ond voisin ou ventuellement obtenu par application de l article 682 du Code Civil.
- Les acc s sur la voie publi ue doivent pr senter une largeur minimale de m tres.
- Pour les op rations de logements et bureau pr sentant un lin aire sur voie in rieur 30 m tres, un seul acc s la voie publi ue sera autoris , l e ception de la cr ation d une sortie sur une voie di rente.

2- Voirie

- Les voies et les acc s cr er ou am nager doivent tre adapt s au usages u ils supportent et au op rations u ils doivent desservir. ans tous les cas, elles doivent permettre l acc s et la bonne circulation des v icules de secours et de lutte contre les incendies.
- Les acc s, compris les portes de garage situ es l alignement de l espace public, doivent tre am nag s de a on r pondre au conditions de s curit publi ue, notamment au regard de l intensit de la circulation et des conditions de visibilit .
- L am nagement des voies doit respecter la r glementation en vigueur, notamment celle relative l accessibilit des personnes mobilit r duite.
- Sau dispositions sp ci i ues au sein des rientations d Am nagement et de Programmation, au uel cas les pr sentes dispositions ne sont pas applicables, les nouvelles voies en impasse seront uni uement autoris es en cas d op rations d ensemble impli uant une mutualisation des places de stationnement et lors u elles sont prolong es par des a es de c eminements dou .

Article Ux 8 – Desserte par les réseaux

1- Eau potable

L alimentation de toute construction nouvelle, dont le besoin en eau potable est reconnu, est assur e par le r seau public s il e iste ou d aut, par un mo en con orme la r glementation en vigueur.

2- Eaux pluviales

Les am nagements r alis s sur le terrain doivent garantir l coulement des eau pluviales dans le r seau collecteur s il e iste. En l absence de ce r seau ou en cas de r seau insu isant, les am nagements n cessaires au libre coulement des eau pluviales et ventuellement ceu visant la limitation des d bits vacu s de la propri t sont la c arge e clusive du propri taire ui doit r aliser les dispositi s adapt s l op ration et au terrain.

3- Assainissement

Toute construction doit pouvoir tre raccord au r seau public d assainissement.
A d aut de r seau public, un dispositi d assainissement individuel est admis con orm ment la r glementation en vigueur.

4- Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication

Tout nouveau r seau sur domaine priv n cessaire l alimentation de la construction devra tre r alis en souterrain us u au point de raccordement situ en limite du domaine public.

VIII. *LA ZONE A URBANISER A DOMINANTE HABITAT (AU)*

C apitre 1 : estination des constructions, usages des sols et nature d activit s

E trait du rapport de pr sentation : *La zone AU correspond à des secteurs à aménager et se voit destinée prioritairement à l'habitat.*

Article AU1 – Destinations et sous-destinations

1- Occupation et utilisation du sol interdites

Cette one dispose en principe des uipements publics n cessaires pour accueillir tout nouveau pro et. Elle se caract rise par sa diversit des ormes b ties et de ses onctions urbaines.

Sont interdits :

- Les e ploitations agricoles,
- Les e ploitations oresti res
- L artisanat et le commerce de d tail
- La restauration
- Les commerces de gros
- L bergement telier et touristi ue
- Les cin mas
- Les locau tec ni ues et industriels des administrations publi ues et assimil es
- Les salles d art et de spectacle
- Les activit s industrielles
- Les entrep ts
- Les centres de congr s et d e position

2- Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Sont autoris es sous conditions :

- Les autres uipements recevant du public

Article AU2– Mixité fonctionnelle et sociale

Sans ob et

C apitre 2 : Caract risti ues urbaines, arc itecturales, environnementales et pa sag res

Article AU 3 –Volumétrie et Implantation des constructions

1- Emprise au sol maximale

Dispositions générales

L emprise au sol est la pro ection verticale du volume de construction, tous d bords et surplombs inclus. Le se calcule par rapport au terrain ou sur ace d assiette du pro et parcelle ou unit onci re .

En one 1A , l emprise au sol ne peut e c der 0 de la super icie du terrain.

L emprise au sol des abris de ardin doit tre in rieure ou gale 12 m^2.

Dispositions particulières

l peut tre d rog au dispositions g n rales pour les uipements d int r t collecti ou services publics.

2- Volumétrie et hauteur maximale

Dispositions générales

Les auteurs sont mesur es du terrain compter du sol naturel avant travau l gout du toit.

Les constructions principales et leurs e tensions peuvent tre di i es 6 m l gout du toit ma imum.

Les anne es peuvent tre di i es 3 m l gout du toit ma imum

Les abris de ardin d une emprise au sol in rieure ou gale 12 m^2 peuvent tre di i es 2 m l gout du toit ma imum

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la auteur ma imale autoris e :

- les ouvrages tec ni ues concourant la production d nergies renouvelables
- les ouvrages tec ni ues indispensables et de aible emprise, tels ue souc es de c emin es et de ventilation, sur une auteur ma imale de 1,50 m tres.

l n est pas i de r gle de auteur pour les uipements collecti s d int r t g n ral.

Dispositions particulières

Les auteurs ma imales ci-dessus prescrites peuvent tre d pass es lors u une construction e istante d passe ces derni res les e tensions et travau de r abilitation peuvent dans ce cas se r rer la auteur e istante.

3- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Les constructions doivent tre di i es un recul sup rieur ou gal 5 m tres de l alignement par rapport l alignement des voies publi ues e istantes, modi i es ou cr er.

Les abris de ardin d une emprise in rieure ou gale 12 m doivent tre di i s en recul d un minimum de 10 m tres par rapport l alignement.

La r gle g n rale d implantation ne concerne pas :

- les uipements et installations n cessaires au onctionnement des services publics ou d int r t collecti .

Dispositions particulières

Sous r serve de usti ications tec ni ues, arc itecturales ou d int gration dans le site, des dispositions autres ue celles d inies dans la r gle g n rale pourront tre e ceptionnellement autoris es ou impos es dans les cas suivants :

- lors ue l implantation ou l e tension d une construction am nagement, sur l vation ou agrandissement d une construction e istante se ait en continuit d un corps de b timent principal e istant implant di remment de la r gle, u il soit situ sur le m me terrain ou sur un terrain contigu. N anmoins, la distance entre l e tension et l alignement doit tre sup rieure ou gale la distance entre la construction e istante et l alignement.
- pour la r alisation d un uipement ou d une installation tec ni ue li e la s curit , l accessibilit d un b timent ascenseur, escaliers ... , au di rents r seau ou n cessaire la production d nergies renouvelables,
- pour la pr servation ou la restauration d un l ment identi i au documents grap i ues au titre de l article L.151-1 du Code de l rbanisme.

4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Les dispositions du pr sent article r gissent l implantation des constructions par rapport au limites s paratives limites lat rales et limites de ond de parcelle .

Les constructions principales peuvent s implanter sur une des limites s paratives
ans le cas o elles ne ou tent pas la limite s parative, les constructions peuvent s implanter en retrait sans ue celui-ci soit in rieur 3 m tres.
Les constructions anne es de t pe abris de ardin d une emprise in rieure ou gale 12 m et d une auteur in rieure ou gale 2 m tres l gout du toit peuvent tre implant s en limites s paratives si un adossement sur un autre abri de ardin e iste sur une unit onci re voisine ou en retrait obligatoire d au moins 0,50 m tre des dites limites.

Les piscines incluant les plages doivent uant elles tre implant es en retrait sans ue celui-ci soit in rieur 3 m tres

Sans pr udice des dispositions civiles ventuellement applicables dont le respect rel ve de la responsabilit de c a ue ma tre d ouvrage, ces r gles d implantation s appli uent au saillies. Elles ne s appli uent ni au d bords de toiture ni au constructions en sous-sol.

Dispositions particulières

Sous r serve de usti ications tec ni ues, arc itecturales ou d int gration dans le site, des dispositions autres ue celles d inies dans la r gle g n rale pourront tre e ceptionnellement autoris es ou impos es dans les cas suivants :

A in de avoriser l accroc e avec les b timents e istants implant s di remment de la r gle g n rale, le pro et peut s implanter en continuit avec des b timents situ s sur un terrain contigu, sous r serve :

- de s inscrire dans un gabarit similaire pro ondeur et auteur ,
- de respecter la auteur ma imale et les dispositions g n rales d implantation ci-dessus d inies sur les autres limites s paratives.

Pour la pr servation ou la restauration d un l ment identi i au documents grap i ues au titre de l article L.151-1 du Code de l rbanisme,
Pour r aliser l isolation par l e t rieur d une construction e istante.

Article AU 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1- Intégration architecturales et paysagère des projets

Les constructions, par leur situation, leur arc itecture, leur dimension ou leur aspect e t rieur ne doivent pas porter atteinte au caract re des lieu .

2- Traitement des façades

Le rapport entre l espace public et toute construction passe par une bonne d limitation de l implantation de la construction et par un traitement armonieu de la a ade.

une mani re g n rale, une unit d aspect de toutes les a ades mat riau et coloration doit tre rec erc e.

La couleur des mat riau de constructions, bruts ou enduits dans tous les cas doit se rapproc er des couleurs des constructions e istantes dans l environnement. Les enduits de teintes vives sont proscrire, en particulier le blanc.

Les abris de ardin doivent tre en mat riau durables et sont admis sous r serve d une bonne insertion pa sag re.

3- Traitement des toitures

Les toitures des constructions principales doivent tre de orme simple, non d bordante sur les pignons en cas d implantation en limite s parative et comporter au moins deu versants de pentes gales ou sup rieures 35 .
Les toitures doivent tre couvertes soit en tuiles d aspect plat 22 unit s m^2 minimum , soit en tuiles m cani ues, soit en ardoises, soit en c aume ou dans un mat riau de teinte et d aspect similaire.
Les toitures terrasses peuvent tre toute ois admises si leur sur ace est v g talis e et si elles ne portent pas atteinte leur environnement

Les toitures des anne es et e tensions d une emprise au sol sup rieure 20 m^2 et in rieure 0 m^2 doivent pr senter au moins de deu versants de pentes gales ou sup rieures 35 , soit des terrasses.
Les toitures des anne es, e tensions d une emprise au sol in rieure 20 m^2, doivent pr senter soit une ou plusieurs pentes gales ou sup rieures 10 , soit des terrasses.
En cas de toiture pente, les couvertures des anne es doivent tre d un mat riau de teinte identi ue la construction principale.

Sont interdits pour tout t pe de construction les panneau ondul s de mati re plasti ue ou similaire.

Les r gles pr c dentes ne s appli uent pas en cas de construction de v randas, de verri res ou d abris de ardin d une emprise au sol in rieure 12 m^2,

Les souc es de c emin es sont situ es le plus pr s possible du a tage et amais dans la moiti in rieure du toit. Les souc es et ventilation sont regrouper en un seul conduit.

Les percements en toitures sont constitu s soit par des c ssis vitr s pos s dans le pan du toit, soit par les lucarnes croupe ou ronton.

Les lucarnes rampantes sont interdites.
Les lucarnes doivent tre rectangulaires et de proportion plus aute ue large. La largeur cumul e des lucarnes ne doit pas d passer les deu -tiers de la largeur de la a ade.
La distance entre deu c ssis de toiture doit tre d au moins 1 m tre.

4- Aménagement des clôtures et abords

L am nagement des abords et des espaces r siduels situ s entre les a ades et les cl tures ou alignements de voirie, doit aire l ob et de r le ion au m me titre ue les constructions, et leur traitement doit tre soign .

Les cl tures doivent avoir une auteur ma imum de 1,50 m tres.

5- Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique

Les dispositi s destin s conomiser de l nergie ou produire de l nergie renouvelable dans les constructions, tels ue panneau solaires, oliennes, toitures v g talis es, re aussement de couverture pour isolation t ermi ue, sont autoris s en saillies des toitures condition ue leur volum trie s ins re armonieusement dans le cadre b ti environnant.

Article AU 5 – Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords de construction

6- Espaces de pleine terre

Dispositions générales

Le r glement du PL met en place une emprise minimale de pleine terre pour c a ue unit onci re.
Les espaces de pleine terre englobent les espaces vierges de toute in rastructure et superstructure visible en sur ace.

En one 1A , l emprise minimale de pleine terre est i e 30 de la super icie de l ensemble du terrain.

Dispositions particulières

l peut tre d rog au dispositions g n rales pour les uipements d int r t collecti ou services publics.

7- Aménagement des jardins

Les aies et les ardins doivent tre am nag s comme des nic es cologi ues , et compos s de plusieurs essences.

e a on g n rale, toutes les esp ces e oti ues, invasives ou non locales sont viter ainsi ue les essences allerg nes. Toute ois, dans le cas de rec erc e d ambiance s particuli re s usti i e s pour des op rations d am nagement d ensemble, des essences non locales pourront tre admises.

Article AU 6 – Stationnement

La cr ation de places de stationnement des v icules, r sultant de l application des normes d inies ci-apr s doit se aire en-de ors des voies publi ues.

ans le cas d une e tension, d une r abilitation, restructuration, c angement de destination, les normes d inies ci-apr s ne s appli uent u l augmentation de sur ace de planc er, de capacit ou du nombre de logements, en maintenant les places e istantes n cessaires au parties du b timent dont la destination initiale est conserv e.

Règles quantitatives de stationnement

Les nombres de places de stationnement minimum impos s sont report s dans le tableau ci-apr s, en onction des destinations
Constructions destin es l abitation :
au minimum 2 places de stationnement par logement, garages compris.
Autres constructions : article non r glement .

Le nombre de places impos est calcul par rapport au total des sur aces de planc er, des capacit s ou du nombre de logements de l op ration. Si le nombre e ig de places est ractionn , il doit tre arrondi au nombre entier sup rieur.

Les r gles pr c dentes ne s appli uent pas au sur aces des planc ers e istants, compris ceu aisant l ob et d un c angement de destination soumis permis de construire.
Les places de stationnement enclav es, accessibles par une autre place, ne sont pas prises en compte dans le contr le du respect de ces r gles.

C apitre 3 : E uipements et r seau

Article AU 7 – Desserte par les voies publiques et privées

Les pro ets aisant l ob et d un permis de construire doivent satis aire certaines e igences prati ues et onctionnelles en mati re d accessibilit et de conne ion au r seau tec ni ues de la commune.

1- Accès

- Pour tre constructible, un terrain doit avoir acc s une voie publi ue ou une voie priv e soit directement soit par l interm diaire d un passage am nag sur un ond voisin ou ventuellement obtenu par application de l article 682 du Code Civil. demande au voisins, droit de passage
- Les acc s sur la voie publi ue doivent pr senter une largeur minimale de m tres.
- Pour les op rations de logements et bureau pr sentant un lin aire sur voie in rieur 30 m tres, un seul acc s la voie publi ue sera autoris , l e ception de la cr ation d une sortie sur une voie di rente.

2- Voirie

- Les voies et les acc s cr er ou am nager doivent tre adapt s au usages u ils supportent et au op rations u ils doivent desservir. ans tous les cas, elles doivent permettre l acc s et la bonne circulation des v icules de secours et de lutte contre les incendies.
- Les acc s, compris les portes de garage situ es l alignement de l espace public, doivent tre am nag s de a on r pondre au conditions de s curit publi ue, notamment au regard de l intensit de la circulation et des conditions de visibilit .
- L am nagement des voies doit respecter la r glementation en vigueur, notamment celle relative l accessibilit des personnes mobilit r duite.
- Sau dispositions sp ci i ues au sein des rientations d Am nagement et de Programmation, au uel cas les pr sentes dispositions ne sont pas applicables, les nouvelles voies en impasse seront uni uement autoris es en cas d op rations d ensemble impli uant une mutualisation des places de stationnement et lors u elles sont prolong es par des a es de c eminements dou .

Article AU 8 – Desserte par les réseaux

1- Eau potable

L alimentation de toute construction nouvelle, dont le besoin en eau potable est reconnu, est assur e par le r seau public s il e iste ou d aut, par un mo en con orme la r glementation en vigueur.

2- Eaux pluviales

Les am nagements r alis s sur le terrain doivent garantir l coulement des eau pluviales dans le r seau collecteur s il e iste. En l absence de ce r seau ou en cas de r seau insu isant, les am nagements n cessaires au libre coulement des eau pluviales et ventuellement ceu visant la limitation des d bits vacu s de la propri t sont la c arge e clusive du propri taire ui doit r aliser les dispositi s adapt s l op ration et au terrain.

3- Assainissement

Toute construction doit pouvoir tre raccord au r seau public d assainissement.
A d aut de r seau public, un dispositi d assainissement individuel est admis con orm ment la r glementation en vigueur.

4- Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication

Tout nouveau r seau sur domaine priv n cessaire l alimentation de la construction devra tre r alis en souterrain us u au point de raccordement situ en limite du domaine public.

IX. *LA ZONE A URBANISER A DOMINANTE ACTIVITES (1AUX)*

C apitre 1 : estination des constructions, usages des sols et nature d activit s

E trait du rapport de pr sentation : *« Cette zone d'aménagement future est dédiée aux activités industrielles. La zone 1AUx ne peut alors accueillir que les installations ou équipements nécessaires aux besoins de l'activité ».*

Article 1AUx 1 – Destination des constructions

1- Occupation et utilisation du sol interdites

Toute occupation et utilisation du sol est interdite l e ception des b timents et installations n cessaires au bon onctionnement des activit s suivantes :

- Les e ploitations agricoles,
- Les e ploitations oresti res,
- Les constructions destin es au logement,
- Les constructions destin es l bergement,
- Les cin mas,
- Les tablissements d enseignement, de sant et d action sociale,
- Les salles d art et de spectacle
- Les uipements sporti s
- Les autres uipements recevant du public

2- Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Article 1AUx 2– Mixité fonctionnelle et sociale

Sans ob et

C apitre 2 : Caract risti ues urbaines, arc itecturales, environnementales et pa sag res

Article 1AUx 3 – Volumétrie et implantation des constructions

1- Emprise au sol maximale

L emprise au sol est la pro ection verticale du volume de construction, tous d bords et surplombs inclus. Le se calcule par rapport au terrain ou sur ace d assiette du pro et parcelle ou unit onci re .

En one 1A , l emprise au sol ne peut e c der 70 de la super icie du terrain.

2- Hauteur maximale

Les auteurs ma imales sont mesur es du terrain naturel au sommet du b timent.

ans le secteur 1A , la auteur des constructions est limit e 20 m tres partir du niveau du sol avant travau

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la auteur ma imale autoris e :

- les ouvrages tec ni ues concourant la production d nergies renouvelables
- les ouvrages tec ni ues indispensables et de aible emprise, tels ue souc es de c emin es et de ventilation, sur une auteur ma imale de 1,50 m tres.

3- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales

Les constructions doivent tre implant es en recul minimum de 35 m tres de l a e de la route nationale 10, de 50 m tres de l a e de l autoroute A11 et de 6 m tres des autres voies et emprises publi ues.

La r gle g n rale d implantation ne concerne pas les uipements et installations n cessaires au onctionnement des services publics ou d int r t collecti .

Dispositions particulières

Sous r serve de usti ications tec ni ues, arc itecturales ou d int gration dans le site, des dispositions autres ue celles d inies dans la r gle g n rale pourront tre e ceptionnellement autoris es ou impos es pour la r alisation d un uipement ou d une installation tec ni ue li e la s curit , l accessibilit d un b timent ascenseur, escaliers ... , au di rents r seau ou n cessaire la production d nergies renouvelables,

4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent tre implant es en retrait minimum de 3 m tres.

Article 1AUx 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1- Intégration architecturales et paysagère des projets

Les constructions principales et leurs e tensions doivent pr senter une simplicit de volume et une unit d aspect.
Les constructions nouvelles doivent tre similaires au b ti environnant par leur implantation, leur organisation et leur volume. L accent sera mis sur la perception de la construction dans son ensemble, dans le pa sage, b ti et v g tal, de loin . Le d tail est subsidiaire.
Les e tensions doivent tenir compte des volum tries et des gabarits de la construction principale et utiliser des mat riau concordant avec ceu de la construction principale couleur, te ture, etc. .
Toute ois, dans le cas de la mise en place d une d marc e de ualit environnementale, de construction cologi ue, basse ou tr s basse nergie, passive, nergie positive, bioclimati ue ou de l utilisation d nergie

renouvelable, des implantations de construction di rentes et le recours des mises en uvre innovantes en mati re d aspect et de tec ni ues de construction sont admis sous r serve d une bonne insertion pa sag re et arc itecturale.

2- Traitement des façades

l est interdit l'emploi e t rieur nu de mat riau abri u s en vue d' tre recouverts, d'un parement ou d'un enduit tels ue carreau de pl tre, bri ues creuses, agglom r s de ciment.
Les teintes seront c oisies dans les tons neutres en armonie avec les b timents voisins gamme de gris, de blanc cass , . Le blanc pur et les couleurs satur es sont interdits.

3- Traitement des Toitures et couvertures

Les toitures pr senteront des ormes simples et seront d clin es sous la orme de toitures tr s aible pente garantissant l coulement des eau pluviales. La pr sence d un acrot re permettra de dissimuler la toiture tec ni ue et les mergences tec ni ues.

4- Clôtures

Les cl tures autoris es le long des voies ouvertes la circulation et en limites s paratives sont les grillages de t pe treillis soud en m tal de couleur sombre d une auteur ma imale de 1,80m.

Article 1AUx 5 – Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords de construction

es espaces e t rieurs ou int rieurs permettant le stoc age des d c ets devront tre am nag s et dimensionn s en onction des besoins du s st me de collecte.
ans le cas de ones de stoc age e t rieures, ces espaces devront tre int gr s par des am nagements pa sagers.
ans le cas de locau int rieurs, la localisation, la taille et l ergonomie de l espace de stoc age devront aciliter le tri et la collecte des d c ets.

Article 1AUx 6 – Stationnement

La cr ation de places de stationnement des v icules, r sultant de l application des normes d inies ci-apr s doit se aire en-de ors des voies publi ues.

ans le cas d une e tension, d une r abilitation, restructuration, c angement de destination, les normes d inies ci-apr s ne s appli uent u l augmentation de sur ace de planc er, de capacit ou du nombre de logements, en maintenant les places e istantes n cessaires au parties du b timent dont la destination initiale est conserv e.

Règles quantitatives de stationnement

Les nombres de places de stationnement minimum impos s sont report s dans le tableau ci-apr s, en onction des destinations

Constructions destin es l artisanat et au commerce de d tail:
1 place de stationnement par tranc e de 25 m^2 de sur ace de planc er
Constructions destin es au bureau :
1 place de stationnement par tranc e de 25 m^2 de sur ace de planc er
Etablissements industriels ou entrep ts
1 place de stationnement par tranc e de 100 m^2 de sur ace de planc er
En outre, il sera am nag une sur ace su isante pour le stationnement et l' volution des v icules utilitaires.
H tels :
l sera cr une place de stationnement par c ambre
Restaurants :
1 place de stationnement par 10 m de sur ace de planc er

Le nombre de places impos est calcul par rapport au total des sur aces de planc er, des capacit s ou du nombre de logements de l op ration. Si le nombre e ig de places est ractionn , il doit tre arrondi au nombre entier sup rieur.

Les r gles pr c dentes ne s appli uent pas au sur aces des planc ers e istants, compris ceu aisant l ob et d un c angement de destination soumis permis de construire.
Les places de stationnement enclav es, accessibles par une autre place, ne sont pas prises en compte dans le contr le du respect de ces r gles.

C apitre 3 : E uipements et r seau

Article 1AUx 7 – Desserte par les voies publiques et privées

Les pro ets aisant l ob et d un permis de construire doivent satis aire certaines e igences prati ues et onctionnelles en mati re d accessibilit et de conne ion au r seau tec ni ues de la commune.

1- Accès

- Pour tre constructible, un terrain doit avoir acc s une voie publi ue ou une voie priv e soit directement soit par l interm diaire d un passage am nag sur un ond voisin ou ventuellement obtenu par application de l article 682 du Code Civil. demande au voisins, droit de passage
- Les acc s sur la voie publi ue doivent pr senter une largeur minimale de m tres.
- Pour les op rations de logements et bureau pr sentant un lin aire sur voie in rieur 30 m tres, un seul acc s la voie publi ue sera autoris , l e ception de la cr ation d une sortie sur une voie di rente.

2- Voirie

- Les voies et les acc s cr er ou am nager doivent tre adapt s au usages u ils supportent et au op rations u ils doivent desservir. ans tous les cas, elles doivent permettre l acc s et la bonne circulation des v icules de secours et de lutte contre les incendies.
- Les acc s, compris les portes de garage situ es l alignement de l espace public, doivent tre am nag s de a on r pondre au conditions de s curit publi ue, notamment au regard de l intensit de la circulation et des conditions de visibilit .
- L am nagement des voies doit respecter la r glementation en vigueur, notamment celle relative l accessibilit des personnes mobilit r duite.
- Sau dispositions sp ci i ues au sein des rientations d Am nagement et de Programmation, au uel cas les pr sentes dispositions ne sont pas applicables, les nouvelles voies en impasse seront uni uement autoris es en cas d op rations d ensemble impli uant une mutualisation des places de stationnement et lors u elles sont prolong es par des a es de c eminements dou .

Article 1AUx 8 – Desserte par les réseaux

1- Eau potable

L alimentation de toute construction nouvelle, dont le besoin en eau potable est reconnu, est assur e par le r seau public s il e iste ou d aut, par un mo en con orme la r glementation en vigueur.

2- Eaux pluviales

Les am nagements r alis s sur le terrain doivent garantir l coulement des eau pluviales dans le r seau collecteur s il e iste. En l absence de ce r seau ou en cas de r seau insu isant, les am nagements n cessaires au libre coulement des eau pluviales et ventuellement ceu visant la limitation des d bits vacu s de la propri t sont la c arge e clusive du propri taire ui doit r aliser les dispositi s adapt s l op ration et au terrain.

3- Assainissement

Toute construction doit pouvoir tre raccord au r seau public d assainissement.
A d aut de r seau public, un dispositi d assainissement individuel est admis con orm ment la r glementation en vigueur.

4- Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication

Tout nouveau r seau sur domaine priv n cessaire l alimentation de la construction devra tre r alis en souterrain us u au point de raccordement situ en limite du domaine public.

X. *LA ZONE AGRICOLE (A)*

C apitre 1 : estination des constructions, usages des sols et nature d activit s

E trait du rapport de pr sentation : *La zone Agricole (A) correspond au secteur de protection des terrains non urbanisés qui couvre l'essentiel du territoire de Mignières. Cette zone a pour vocation de préserver des terres agricoles au potentiel agronomique élevé et à accueillir les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles. Le secteur Abr correspond à la partie de la zone A exposée aux nuisances sonores des transports terrestres en provenance de l'autoroute Océane A 11.»*

Article A1 – Destinations et sous-destinations

1- Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions d abitation non li es une e ploitation agricole
- Les constructions destin es l artisanat et le commerce de d tail
- Les construction destin es la restauration,
- Les constructions de commerce de gros
- Les constructions li es au activit s de service et accueil client le
- Les constructions destin es l bergement telier et touristi ue
- Les cin mas
- Les locau et bureau accueillant du public
- Les tablissements d enseignement, de sant et d action sociale
- Les salles d arts et spectacles
- Les uipements sporti s
- Les autres uipements recevant du public
- Les activit s industrielles
- Les constructions destin es au bureau
- Les centres de congr s et d e position

2- Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Sont autoris es sous conditions :

- Les constructions et installations n cessaires au services publics ou d int r t collecti , d s lors u elles ne sont pas incompatibles avec l e ercice d une activit agricole, pastorale ou oresti re dans l unit onci re o elles sont implant es et u elles ne portent pas atteinte la sauvegarde des espaces naturels et des pa sages,
- Les c angements de destination des b timents agricoles identi i s au documents grap i ues du r glement au titre de l article L.151-11-2 me du Code de l rbanisme, en vue de l abitation, de l artisanat, du commerce de d tail et de l bergement touristi ue :
  - s il s agit de b timents ou de partie de b timents rep r s au document grap i ue,
  - sous r serve ue le c angement ne compromette pas l e ploitation agricole.
- Les e tensions des constructions e istantes usage d abitation, sous r serve de ne pas d passer une sur ace de planc er de 50 de la sur ace de planc er e istante. Cette possibilit n est applicable u une seule ois compter de l approbation du pr sent PL ou c acune de ses r visons g n rales.
- Les anne es des constructions e istantes usage d abitation, sous r serve de ne pas d passer une emprise au sol de 20m^2 et d tre implant es une distance ma imale de 20 m tres de la construction e istante. Cette possibilit n est applicable u une seule ois compter de l approbation du pr sent PL ou c acune de ses r visons g n rales.

Article A2– Mixité fonctionnelle et sociale

Sans ob et

C apitre 2 : Caract risti ues urbaines, arc itecturales, environnementales et pa sag res

Article A3 –Volumétrie et Implantation des constructions

1- Emprise au sol maximale

Dispositions générales

L emprise au sol est la pro ection verticale du volume de construction, tous d bords et surplombs inclus. Le se calcule par rapport au terrain ou sur ace d assiette du pro et parcelle ou unit onci re .

En one A, l emprise au sol des constructions usage agricole n est pas r glement e.

Dispositions particulières

l peut tre d rog au dispositions g n rales pour les uipements d int r t collecti ou services publics.

2- Volumétrie et hauteur maximale

Les auteurs sont mesur es du terrain compter du sol naturel avant travau l gout du toit.

Pour les constructions agricoles, il n est pas i de r gle de auteur.

3- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles doivent tre di i es un minimum de :
- Autoroute c ane A 11 : 100 m tres de l'a e, pour toute construction.
- Route nationale 10 : 75 m tres de l'a e, pour toute construction.
- Autres routes, voies communales et c emins rurau : 5 m tres de l'alignement, pour toutes constructions.

La r gle g n rale d implantation ne concerne pas :

- les uipements et installations n cessaires au onctionnement des services publics ou d int r t collecti

4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent tre implant es soit en contigu t d une ou plusieurs des limites s paratives, soit en retrait d un minimum de 3 m tres par rapport au limites s paratives.

Article A4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1- Intégration architecturale des projets

Les constructions, par leur situation, leur arc itecture, leur dimension ou leur aspect e t rieur ne doivent pas porter atteinte au caract re du pa sage.

En cas de mise en uvre, les dispositi s li s l utilisation des nergies renouvelables constitu s de panneau t ermi ues ou p otovolta ues seront int gr s au l ments arc itecturau des constructions.

2- Aménagement des abords

La auteur totale des cl tures est limit e 2 m tres sau imp rati de s curit . Les murs pleins sont interdits

Article A5– Traitement environnemental

Les constructions et am nagements veilleront avoriser le maintien ou le remplacement des plantations e istantes.

Article A6 – Stationnement

l devra tre pr vu un nombre de places su isant correspondant au besoins des constructions.
Les aires de stationnement en sur ace devront tre am nag es avec des rev tements perm ables.
Le stationnement des v icules automobiles correspondant au besoins des constructions doit tre assur en de ors des voies publi ues.
Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s int grer leur environnement.
l sera apport une attention sp ciale l am nagement implantation, localisation et organisation des aires de stationnement a in ue celles-ci ne nuisent pas la ualit de l environnement naturel.

C apitre 3 : E uipements et r seau

Article A7 – Desserte par les voies publiques et privées

Les pro ets aisant l ob et d un permis de construire doivent satis aire certaines e igences prati ues et onctionnelles en mati re d accessibilit et de conne ion au r seau tec ni ues de la commune.

1- Accès

- Pour tre constructible, un terrain doit avoir acc s une voie publi ue ou une voie priv e soit directement soit par l interm diaire d un passage am nag sur un ond voisin ou ventuellement obtenu par application de l article 682 du Code Civil.
- Les acc s sur la voie publi ue doivent pr senter une largeur minimale de m tres.
- Pour les op rations de logements et bureau pr sentant un lin aire sur voie in rieur 30 m tres, un seul acc s la voie publi ue sera autoris , l e ception de la cr ation d une sortie sur une voie di rente.

2- Voirie

Les voies et les acc s cr er ou am nager doivent tre adapt s au usages u ils supportent et au op rations u ils doivent desservir. ans tous les cas, elles doivent permettre l acc s et la bonne circulation des v icules de secours et de lutte contre les incendies.

Les acc s, compris les portes de garage situ es l alignement de l espace public, doivent tre am nag s de a on r pondre au conditions de s curit publi ue, notamment au regard de l intensit de la circulation et des conditions de visibilit .

Sau dispositions sp ci i ues au sein des rientations d Am nagement et de Programmation, au uel cas les pr sentes dispositions ne sont pas applicables, les nouvelles voies en impasse seront uni uement autoris es dans les cas suivants :

- en l absence de solution permettant le maillage viaire,
- lors u elles sont prolong es par des a es de c eminements dou .

Article A8 – Desserte par les réseaux

1- Eau potable

L alimentation de toute construction nouvelle, dont le besoin en eau potable est reconnu, est assur e par le r seau public s il e iste ou d aut, par un mo en con orme la r glementation en vigueur.

2- Eaux pluviales

Les am nagements r alis s sur le terrain doivent garantir l coulement des eau pluviales dans le r seau collecteur s il e iste. En l absence de ce r seau ou en cas de r seau insu isant, les am nagements n cessaires au libre coulement des eau pluviales et ventuellement ceu visant la limitation des d bits vacu s de la propri t sont la c arge e clusive du propri taire ui doit r aliser les dispositi s adapt s l op ration et au terrain.

3- Assainissement

Toute construction doit pouvoir tre raccord e au r seau public d assainissement.
A d aut de r seau public, un dispositi d assainissement individuel est admis con orm ment la r glementation en vigueur.

4- Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication

Tout nouveau r seau sur domaine priv n cessaire l alimentation de la construction devra tre r alis en souterrain us u au point de raccordement situ en limite du domaine public.

XI. *LA ZONE NATURELLE (N)*

C apitre 1 : estination des constructions, usages des sols et nature d activit s

E trait du rapport de pr sentation : *« La zone Naturelle (N) correspond aux secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages. Le secteur Nc correspond au cimetière.*
Les secteurs Nbr correspondent à la partie de la zone N exposée aux nuisances sonores des transports terrestres en provenance de l'autoroute Océane A 11.
Le secteur Ni correspond au périmètre d'une zone inondable définie au plan. »

Article N1 – Destinations et sous-destinations

1- Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

- Les e ploitations agricoles
- Les e ploitations oresti res
- Les constructions destin es au logement
- Les constructions destin es l bergement
- Les constructions nouvelles d activit s artisanales et de de commerce de d tail
- Les constructions nouvelles de restauration
- Les constructions nouvelles de commerce de gros
- Les activit s de service avec accueil client le
- L bergement telier et touristi ue
- Les cin mas
- Les locau de bureau accueillant du public
- Les tablissements d enseignement, de sant et d action sociale
- Les salles d arts et spectacles
- Les uipements sporti s
- Les activit s industrielles
- Les entrep ts
- Les bureau
- Les centres de congr s et d e position

2- Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

- Les constructions et installations n cessaires au services publics ou d int r t collecti , d s lors u elles ne sont pas incompatibles avec l e ercice d une activit agricole, pastorale ou oresti re dans l unit onci re o elles sont implant es et u elles ne portent pas atteinte la sauvegarde des espaces naturels et des pa sages,
- Les e tensions des constructions e istantes usage d abitation, sous r serve de ne pas d passer une sur ace de planc er de 50 de la sur ace de planc er e istante. Cette possibilit n est applicable u une seule ois compter de l approbation du pr sent PL ou c acune de ses r visons g n rales.
- Les anne es des constructions e istantes usage d abitation, sous r serve de ne pas d passer une emprise au sol de 20m^2 et d tre implant es une distance ma imale de 20 m tres de la construction e istante. . Cette possibilit n est applicable u une seule ois compter de l approbation du pr sent PL ou c acune de ses r visons g n rales,
- Les abris pour animau s ils sont situ s au moins 50 m tres des ones et A .

Article N2– Mixité fonctionnelle et sociale

Sans ob et

C apitre 2 : Caract risti ues urbaines, arc itecturales, environnementales et pa sag res

Article N3 – Volumétrie et implantation des constructions

1- Emprise au sol maximale

L emprise au sol est la pro ection verticale du volume de construction, tous d bords et surplombs inclus. Le se calcule par rapport au terrain ou sur ace d assiette du pro et parcelle ou unit onci re.

L emprise au sol des anne es des constructions e istantes usage d abitation ne doit tre in rieure ou gale 20 m^2.
L emprise au sol des abris de ardin doit tre in rieure ou gale 12 m^2.

2- Volumétrie et hauteur maximale

Les auteurs sont mesur es du terrain compter du sol naturel avant travau l gout du toit.
Les constructions principales et leurs e tensions peuvent tre di i es 6 m l gout du toit ma imum.
Les anne es peuvent tre di i es 3 m l gout du toit ma imum
Les abris de ardin d une emprise au sol in rieure ou gale 12 m^2 peuvent tre di i es 2 m l gout du toit ma imum

3- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions nouvelles doivent tre di i es en recul d un minimum de 5 m tres par rapport l alignement des voies publi ues e istantes, modi i es ou cr er.
Les constructions sous la orme d e tension doivent tre implant es en continuit de la construction principale
Les anne es doivent tre di i es soit l alignement, soit en recul d un minimum de 5 m tres par rapport l alignement des voies publi ues e istantes, modi i es ou cr er.
Les abris de ardin d une emprise in rieure ou gale 12 m doivent tre di i s en recul d un minimum de 10 m tres par rapport l alignement des voies publi ues e istantes, modi i es ou cr er.

4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

les constructions doivent tre implant es en retrait d un minimum de 3 m tres d une ou plusieurs des limites s paratives.
Les constructions anne es de t pe abris de ardin d une emprise in rieure ou gale 12 m et d une auteur in rieure ou gale 2 m tres l gout du toit peuvent tre implant s en limites s paratives si un adossement sur un autre abri de ardin e iste sur une unit onci re voisine ou en retrait obligatoire d au moins 0,50 m tre des dites limites.

Article N4 –Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1- Intégration architecturales et paysagère des projets

Les constructions, par leur situation, leur arc itecture, leur dimension ou leur aspect e t rieur ne doivent pas porter atteinte au caract re du bourg.

2- Traitement des façades

Le rapport entre l espace public et toute construction passe par une bonne d limitation de l implantation de la construction et par un traitement armonieu de la a ade.

La couleur des mat riau de constructions, bruts ou enduits dans tous les cas doit se rapproc er des couleurs des constructions e istantes dans l environnement. Les enduits de teintes vives sont proscrire, en particulier le blanc.

Les abris de ardin doivent tre en mat riau durables et sont admis sous r serve d une bonne insertion pa sag re.

3- Traitement des toitures

Les toitures des constructions principales doivent tre de orme simple, non d bordante sur les pignons en cas d implantation en limite s parative. Leur pente sera en mo enne de 0 les limites admises tant 35 et 50 . Le toit deu pentes est e ig , e ception aite pour les lucarnes.

Les couvertures des constructions principales sont obligatoirement r alis es :-
- en tuiles d aspect plat,
- en ardoises,
- en c aume ou tout autre mat riau de teinte et d aspect similaire

Les toitures des anne es et e tensions d une emprise au sol sup rieure 20 m^2 et in rieure 0 m^2 doivent pr senter au moins de deu versants de pentes gales ou sup rieures 35 , soit des terrasses.

Les toitures des anne es, e tensions d une emprise au sol in rieure 20 m^2, v randas et verri res, peuvent pr senter soit une ou plusieurs pentes gales ou sup rieures 10 , soit des terrasses.

Sont interdits pour tout t pe de construction la t le, les panneau ondul s de mati re plasti ue ou similaire.

Les souc es de c emin es sont situ es le plus pr s possible du a tage et amais dans la moiti in rieure du toit. Les souc es et ventilation sont regrouper en un seul conduit.

Les percements en toitures sont constitu s soit par des c ssis vitr s pos s dans le pan du toit, soit par les lucarnes croupe ou ronton.

Les lucarnes sont couvertes par un toit deu pans en b ti res, sans rebord en a ade ou bout rabattu lucarne la capucine . Elles sont plus autes ue larges : rapport minimum de la baie 3 5 ^{me}. La largeur ma imum de la a ade de la lucarne est 1,10 m.

4- Aménagement des clôtures et abords

L am nagement des abords et des espaces r siduels situ s entre les a ades et les cl tures ou alignements de voirie, doit aire l ob et de r le ion au m me titre ue les constructions, et leur traitement doit tre soign .

Les cl tures autoris es le long des voies ouvertes la circulation sont :
- les cl tures claire-voie sur muret surmont d'une lisse, d'une grille ou d'un grillage. La partie a our e devra avoir une auteur au moins gale au deu tiers de la auteur de la cl ture, doubl e ou non de aie vive. La auteur totale de la cl ture ne devra pas e c der 1,80 m tres,
- des grillages en m tal de t pe treillis soud ou autres, des treillages en bois, support s ou non par un soubassement, et doubl s ou non de aies v g tales d une auteur ma imale de 1,80 m tre et compos es d essences locales.

Les cl tures le long des limites s paratives sont :

- des grillages en m tal de t pe treillis soud ou autres, des treillages en bois, support s ou non par un soubassement, et doubl s ou non de aies v g tales d une auteur ma imale de 1,80 m tre et compos es d essences locales.

5- Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique

Les dispositi s destin s conomiser de l nergie ou produire de l nergie renouvelable dans les constructions, tels ue panneau solaires, oliennes, toitures v g talis es, re aussement de couverture pour isolation t ermi ue, sont autoris s en saillies des toitures condition ue leur volum trie s ins re armonieusement dans le cadre b ti environnant.

Article N5 –Traitement environnemental

Les constructions et am nagements veilleront limiter leur impact sur l imperm abilisation des sols et avoriser la circulation de la biodiversit .

Article N6 – Stationnement

l devra tre pr vu un nombre de places su isant correspondant au besoins des constructions.
Les aires de stationnement en sur ace devront tre am nag es avec des rev tements perm ables.

Le stationnement des v icules automobiles correspondant au besoins des constructions doit tre assur en de ors des voies publi ues.
Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s int grer leur environnement.
l sera apport une attention sp ciale l am nagement implantation, localisation et organisation des aires de stationnement a in ue celles-ci ne nuisent pas la ualit de l environnement naturel.

C apitre 3 : E uipements et r seau

Article N7 – Desserte par les voies publiques et privées

Les pro ets aisant l ob et d un permis de construire doivent satis aire certaines e igences prati ues et onctionnelles en mati re d accessibilit et de conne ion au r seau tec ni ues de la commune.

1- Accès

- Pour tre constructible, un terrain doit avoir acc s une voie publi ue ou une voie priv e soit directement soit par l interm diaire d un passage am nag sur un ond voisin ou ventuellement obtenu par application de l article 682 du Code Civil.
- Les acc s sur la voie publi ue doivent pr senter une largeur minimale de m tres.
- Pour les op rations de logements et bureau pr sentant un lin aire sur voie in rieur 30 m tres, un seul acc s la voie publi ue sera autoris , l e ception de la cr ation d une sortie sur une voie di rente.

2- Voirie

Les voies et les acc s cr er ou am nager doivent tre adapt s au usages u ils supportent et au op rations u ils doivent desservir. ans tous les cas, elles doivent permettre l acc s et la bonne circulation des v icules de secours et de lutte contre les incendies.

Les acc s, compris les portes de garage situ es l alignement de l espace public, doivent tre am nag s de a on r pondre au conditions de s curit publi ue, notamment au regard de l intensit de la circulation et des conditions de visibilit .

Sau dispositions sp ci i ues au sein des rientations d Am nagement et de Programmation, au uel cas les pr sentes dispositions ne sont pas applicables, les nouvelles voies en impasse seront uni uement autoris es dans les cas suivants :

- en l absence de solution permettant le maillage viaire,
- lors u elles sont prolong es par des a es de c eminements dou .

Article N8 – Desserte par les réseaux

1- Eau potable

L alimentation de toute construction nouvelle, dont le besoin en eau potable est reconnu, est assur e par le r seau public s il e iste ou d aut, par un mo en con orme la r glementation en vigueur.

2- Eaux pluviales

Les am nagements r alis s sur le terrain doivent garantir l coulement des eau pluviales dans le r seau collecteur s il e iste. En l absence de ce r seau ou en cas de r seau insu isant, les am nagements n cessaires au libre coulement des eau pluviales et ventuellement ceu visant la limitation des d bits vacu s de la propri t sont la c arge e clusive du propri taire ui doit r aliser les dispositi s adapt s l op ration et au terrain.

3- Assainissement

Toute construction doit pouvoir tre raccord e au r seau public d assainissement.
A d aut de r seau public, un dispositi d assainissement individuel est admis con orm ment la r glementation en vigueur.

4- Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication

Tout nouveau r seau sur domaine priv n cessaire l alimentation de la construction devra tre r alis en souterrain us u au point de raccordement situ en limite du domaine public.

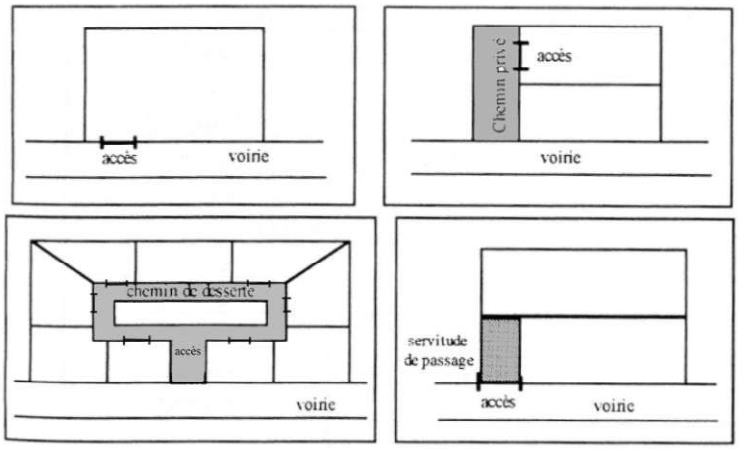
XII. *LEXIQUE (DEFINITIONS JURIDIQUES)*

Abri de jardin :

Petite construction anne e destin e prot ger des intemp ries le mat riel de ardinage, outils, mac ines, mobilier de ardin, bic clettes n abri de ardin peut tre d montable ou non, avec ou sans ondations.
ne d pendance dot e de pi ces vivre ne peut pas tre consid r e comme un abri de ardin.

Accès :

n acc s est le point de passage am nag en limite de terrain pour acc der celui-ci depuis la voie ouverte la circulation g n rale.



Acrotère :

El ment de a ade, en g n ral mur ou muret en ma onnerie, situ au-dessus du niveau de la toiture terrasse ou d une toiture aible pente.

Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle :

Cette notion recouvre les constructions destin es l'accueil d'une client le pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la pr sentation de biens

Activités relevant du régime agricole :

Au sens du droit civil, les activit s agricoles sont celles ui correspondent la ma trise et l'e ploitation d'un c cle biologi ue caract re v g tal ou animal. l en est de m me pour les activit s ui constituent le prolongement de la production ou ui ont pour support l'e ploitation.
La d inition des activit s relevant du r gime de protection sociale agricole est plus tendue car elle comprend galement les activit s de service l'agriculture dites "conne es".

l s'agit titre d in ormation :

- de la culture des v g tau sous toutes les ormes : cultures c r ali res, mara c res, de c ampignons, lorales, viticulture, arboriculture...
- des levages prati u s de mani re intensive, e tensive, ors sol, uelle u'en soit la nature : levages de bovins, de caprins, d'ovins, d' uid s, apiculture, aviculture...
- des activit s de prolongement, c'est- -dire de trans ormation, de conditionnement et de commercialisation des produits de l'e ploitation
- des activit s agro-touristi ues lors u'elles ont pour support l'e ploitation
- du dressage de c evau , de l'entra nement et des aras
- de la conc liculture, pisciculture, a uaculture, p c e maritime pied pro essionnelle
- des travau agricoles dits conne es l'agriculture : entreprises de labourage, battage, d ric ement, travau de cr ation, restauration et d'entretien de parcs et ardins, travau d'am lioration onci re
- des travau orestiers : travau d'e ploitation du bois abattage, lagage... ainsi ue ceu pr c dant ou suivant ces op rations d broussaillage... , travau de reboisement.

Alignement :

L'alignement correspond la d termination de l'implantation des constructions par rapport au domaine public. Au cas o la voie ne ait pas l ob et d un acte uridi ue d inissant ses limites voies publi ues ou priv es, ouvertes la circulation publi ue , l alignement est d ini comme tant la limite mat rielle d emprise de la voie. La voie comporte la voirie plus les trottoirs lors u ils e istent .

Annexe :

ne anne e est une construction secondaire, de dimensions r duites et in rieures la construction principale, ui apporte un compl ment au onctionnalit s de la construction principale. Elle doit tre implant e selon un loignement restreint entre deu constructions a in de mar uer un lien d usage. Elle peut tre accol e ou non la construction principale avec ui elle entretient un lien onctionnel, sans disposer d acc s direct depuis la construction principale.

Artisanat et commerce de détail :
Cette notion recouvre les constructions commerciales destin es la pr sentation et vente de bien directe une client le ainsi ue les constructions artisanales destin es principalement la vente de biens ou services

Autres équipements recevant du public :

Cette notion recouvre les uipements collecti s destin es accueillir du public a in de satis aire un besoin collecti ne r pondant aucune autre sous-destination d inie au sein de la destination E uipement d'int r t collecti et services publics . Cette sous-destination recouvre notamment les lieu de culte, les salles pol valentes, les aires d'accueil des gens du vo age

Axe de la voie :

C est la ligne parall le la voie situ e gale distance de ses marges e t rieures.

Bardage :

Rev tement d un mur, r alis en mat riau minces de c arpente bois , de couverture tuiles, ardoises ou m talli ue.

Bâtiment :

n b timent est une construction couverte et close.

Bureau :
Cette sous-destination recouvre les constructions destin es au activit s de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

Centre de congrès et d'exposition
Cette sous-destination recouvre les constructions destin es l' v nementiel pol valent, l'organisation de salons et orums titre pa ant.

Chambres d'hôtes :

Con orm ment l'article L 32 -3 et suivants du Code du tourisme, les c ambres d' tes sont des c ambres meubl es situ es c e l' abitant en vue d'accueillir des touristes, titre on reu , pour une ou plusieurs nuit es, assorties de prestations.

Toute personne ui o re la location une ou plusieurs c ambres d' tes doit en avoir pr alablement ait la d claration aupr s du maire de la commune du lieu de l' abitation concern e.

Cette activit est limit e un nombre ma imal de cin c ambres pour une capacit d accueil de uin e personnes.

Cinéma :
Cette notion recouvre toute construction r pondant la d inition d' tablissement de spectacles cin matograp i ues mentionn e l'article L. 212-1 du code du cin ma et de l'image anim e accueillant une client le commerciale.

Commerce de gros :
Cette sous-destination recouvre les constructions destin es la pr sentation et la vente de biens pour une client le pro essionnelle.

Construction :

ne construction est un ouvrage i e et p renne, comportant ou non des ondations et g n rant un espace utilisable par l omme en sous-sol ou en sur ace

Construction existante :

ne construction est consid r e comme e istante si elle est reconnue comme l galement construite et si la ma orit des ondations ou des l ments ors ondations d terminant la r sistance et la rigidit de l ouvrage remplissent leurs onctions. ne ruine ne peut pas tre consid r e comme une construction e istante

Construction principale :

Constitue une construction principale toute construction ui pr sente une sur ace de planc er sup rieure ou gale 20 m .

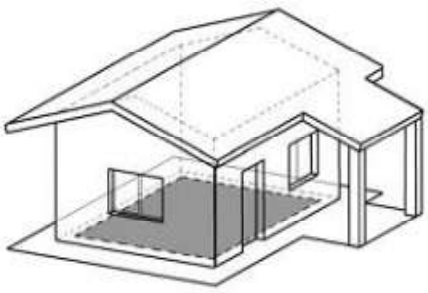
Egout du toit :

Limite basse d un pan de couverture, vers la uelle ruissellent les eau de pluie.

Emprise au sol :

L emprise au sol correspond la pro ection verticale du volume de la construction, tous d bords et surplombs inclus. Toute ois, les ornements tels ue les l ments de mod nature et les mar uises sont e clus, ainsi ue les d bords de toiture lors u ils ne sont pas soutenus par des poteau ou encorbellements.

Emprise au sol



surface de plancher

Contrairement la sur ace de planc er, l emprise au sol de la construction comprend l paisseur des murs e t rieurs mat riau isolants et rev tements e t rieurs compris .

Entrepôt :
Cette sous-destination recouvre les constructions destin es au stoc age des biens ou la logisti ue.

Equipements d'intérêt collectif et services publics :

Ce sont des uipements publics ou priv s ui assurent une onction de service au abitants en particulier dans les domaines administrati , sporti , culturel, m dical, social et scolaire.

Equipements sportifs :
Cette sous-destination recouvre les uipements d'int r ts collecti s destin es l'e ercice d'une activit sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les g mnases ainsi ue les piscines ouvertes au public

Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale :
Cette notion recouvre les uipements d'int r ts collecti s destin s l'enseignement ainsi ue les tablissements destin s la petite en ance, les uipements d'int r ts collecti s ospitaliers, les uipements collecti s accueillant des services sociau , d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

Exploitation agricole : recouvre les constructions destin es l'e ercice d'une activit agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destin es au logement du mat riel, des animau et des r coltes.

Exploitation forestière : recouvre les constructions et les entrep ts notamment de stoc age du bois, des v icules et des mac ines permettant l'e ploitation oresti re.

Espace de plaine terre (PLT) :

Les espaces de pleine terre sont des espaces libres non b tis ni en sur ace ni en sous-sol permettant la libre in iltration des eau pluviales. ls peuvent tre am nag s en espaces verts pelouses, plantations mais aussi en all e de ardin non dall e ou ciment e.

Extension :

L e tension consiste en un agrandissement de la construction e istante pr sentant des dimensions in rieures celle-ci. L e tension peut tre ori ontale ou verticale par sur l vation, e cavation ou agrandissement et doit pr senter un lien p si ue et onctionnel avec la construction e istante .

Façade :

Les a ades d un b timent ou d une construction correspondent l ensemble de ses parois e t rieures ors toiture. Elles int grent tous les l ments structurels, tels ue les baies, les bardages, les ouvertures, l isolation e t rieure et les l ments de mod nature.

Faîtage :

Ligne de onction sup rieure de 2 pans de toiture, inclin s suivant des pentes oppos es.

Gîte rural :

La urisprudence consid re u il s agit d une location saisonni re occup e au ma imum 6 mois et obligatoirement disponible pendant au moins 3 mois de l ann e.

Le g te rural rempli deu conditions cumulatives :
- l doit tre la propri t d un agriculteur ou d un propri taire rural et ne peut en aucun cas tre emplo comme r sidence secondaire e clusive ou permanente, soit du propri taire soit du locataire.
- l doit tre class G tes de rance . l est pr cis ue la uali ication de G tes de rance ne r sulte plus d'un classement r glementaire mais est attribu e de mani re autonome par l'association le Relais partemental des G tes de rance .

Ce t pe de pro et est r alisable condition ue l activit de g te rural soit donc un accessoire ou une prolongation d une activit agricole e istante.

Hauteur de construction :

La auteur totale d une construction, d une a ade ou d une installation correspond la di rence de niveau entre son point le plus aut et son point le plus bas situ sa verticale. Elle s appr cie par rapport au niveau du terrain e istant avant travau , la date de d p t de la demande. Le point le plus aut prendre comme r rence correspond au a tage de la construction, ou au sommet de l acrot re, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en atti ue. Les installations tec ni ues sont e clues du calcul de la auteur.

Hébergement :
Cette notion recouvre les constructions destin es l' bergement dans des r sidences ou o ers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les r sidences universitaires, les o ers de travailleurs et les r sidences autonomie.

Hébergement hôtelier et touristique :
Cette notion recouvre les constructions destin es l' bergement temporaire de courte ou mo enne dur e proposant un service commercial.

Industrie :

Cette sous-destination recouvre les constructions destin es l'activit e tractive et manu acturi re du secteur primaire, les constructions destin es l'activit industrielle du secteur secondaire ainsi ue les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activit s de production, de construction ou de r paration susceptibles de g n rer des nuisances.

Limites séparatives :

Les limites s paratives correspondent au limites entre le terrain d assiette de la construction constitu d une ou plusieurs unit s onci res et le ou les terrains contigus. Elles peuvent tre distingu es en deu t pes : les limites lat rales et les limites de ond de terrain. En sont e clues les limites de l unit onci re par rapport au voies et emprises publi ues.

Local accessoire :

Le local accessoire ait soit partie int grante d une construction principale, soit il en constitue une anne e, soit une e tension. l est indissociable du onctionnement de la construction principale.

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés :

Cette notion recouvre les constructions destin es assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent tre erm es au public ou ne pr voir u'un accueil limit du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivit s territoriales, de leurs groupements ainsi ue les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés :

Cela recouvre les constructions des uipements collecti s de nature tec ni ue ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions tec ni ues n cessaires au onctionnement des services publics, les constructions tec ni ues con ues sp cialement pour le onctionnement de r seau ou de services urbains, les constructions industrielles concourant la production d' nergie.

Logement

Cette notion recouvre les constructions destin es au logement principal, secondaire ou occasionnel des m nages l e clusion des bergements couverts par la sous-destination bergement . La sous-destination logement recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collecti s.

Mitoyenneté :

Se dit d un l ment situ sur la limite s parative et ui est propri t commune des deu propri taires. Par e tension, se dit d un l ment situ en bordure de la limite s parative.

Modénature :

Traitement ornemental proportions, orme, galbe de certains l ments en relie ou en creu d un b timent, et en particulier des moulures.

Pan coupé :

Le pan coup est le mur perpendiculaire ou non la bissectrice de l'angle orm au point d intersection de la rencontre de deu voies.

Pan de toiture :

Sur ace plane de toiture.

Prospect :

C est la distance ori ontale, mesur e perpendiculairement, en c a ue point d une a ade avec une autre construction en vis- -vis, une limite de terrain ou un alignement oppos d une voie.

Rampe :

Pente d une voie d acc s automobile ou pi tonnier. Partie aute d un garde-corps dans un escalier.

Reconstruction à l'identique :

Con orm ment l article L 111-3 du Code de l rbanisme : *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié* . En outre il convient de respecter les dispositions de l article R111.2 ui stipule ue *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.*

La reconstruction impli ue le respect des volumes, des r gles de prospects etc. , de la construction ou installation ui e istait auparavant m me si les r gles du PL a ectent par e emple au terrain concern un coe icient in rieur .

Recul et retrait :

Le recul ou retrait est la distance s parant la construction des emprises publi ues, des voies ou des limites s paratives. l se mesure ori ontalement et perpendiculairement au limites. l est constitu par l espace compris entre la construction et ces emprises publi ues ou voies.

Réhabilitation / Rénovation :

R abilitation : remise au normes du b timent e istant
R novation : restructuration, reconstruction dans les volumes e istants.

Sous-sol :
Le sous-sol est l tage souterrain ou partiellement souterrain d un b timent.

Restauration :
Cette notion recouvre les constructions destin es la restauration ouverte la vente directe pour une client le commerciale.

Salles d'art et de spectacles :

Cette sous-destination recouvre les constructions destin es au activit s cr atives, artisti ues et de spectacle, mus es et autres activit s culturelles d'int r t collecti .

Surface de plancher :

La sur ace de planc er de la construction est gale la somme des sur aces de planc ers de c a ue niveau clos et couvert, calcul e partir du nu int rieur des a ades apr s d duction :

1 es sur aces correspondant l' paisseur des murs entourant les embrasures des portes et en tres donnant sur l'e t rieur
2 es vides et des tr mies a rentes au escaliers et ascenseurs
3 es sur aces de planc er d'une auteur sous pla ond in rieure ou gale 1,80 m tre
es sur aces de stationnement des v icules, compris les rampes d'acc s et les aires de man uvres
5 es combles non am nageables pour l' abitation ou pour des activit s caract re pro essionnel, artisanal, industriel ou commercial
6 es locau tec ni ues n cessaires au onctionnement d'un groupe de b timents ou d'un immeuble autre u'une maison individuelle, compris les locau de stoc age des d c ets
7 es caves ou des celliers, anne es des logements, d s lors ue ces locau sont desservis uni uement par une partie commune
8 'une sur ace gale 10 des sur aces de planc er a ect es l' abitation, si les logements sont desservis par des parties communes int rieures.

Unité foncière :

Parcelle ou ensemble de parcelles contigu s appartenant un m me propri taire.

Voies ou emprises publiques :
La voie publi ue s entend comme l espace ouvert la circulation publi ue, ui comprend la partie de la c auss e ouverte la circulation des v icules motoris s, les itin raires c clables, l emprise r serv e au passage des pi tons et les oss s et talus la bordant.

Les précisions utiles pour l'emploi des définitions

Les l ments ci-apr s permettent de pr ciser la inalit des d initions du le i ue pour en aciliter l application.

- **Annexe**

La pr sente d inition permet de distinguer les e tensions, des anne es une construction principale, notamment dans les ones agricoles, naturelles ou oresti res.

A in de concilier la possibilit de construire des anne es, avec les ob ecti s d une utilisation conome des espaces naturels et de pr servation des espaces a ect s au activit s agricoles et oresti res d une part article L.101-2 du code de l urbanisme , et de maintien du caract re naturel, agricole ou orestier des ones A et N d autre part, un principe d loignement restreint entre la construction principale et l anne e est inscrit dans cette d inition. Les auteurs de PL pourront d terminer la one d implantation de ces anne es au regard de la con iguration locale.

l est pr cis ue l anne e est n cessairement situ e sur la m me unit onci re ue la construction principale la uelle elle est li e onctionnellement et peut tre accol e ou non.

l conviendra d apporter une attention particuli re ce ui peut tre uali i d anne e ou d e tension et au r gles ui s attac es, dans le cadre de l instruction relative l application du droit des sols.

- **Bâtiment**

n b timent constitue un sous-ensemble de la notion de construction. l est r alis en l vation et peut comprendre un sous-sol. l est imp rativement couvert par une toiture et dot de s st mes de ermeture en permettant une cl ture totale.

Ne peuvent donc tre consid r es comme relevant de la d inition du b timent les constructions ui ne sont pas closes en raison :

- -soit de l absence totale ou partielle de a ades closes
- Soit de l absence de toiture
- Soit de l absence d une porte de nature emp c er le passage ou la circulation de t pe galerie , et n a ant pas pour seul but de aire arti iciellement consid rer une pi ce comme non close.

- **Construction**

Le le i ue vise clari ier la d inition de la construction au regard des autres t pes d di ices installation, ouvrage, b timent . La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres et les constructions non comprises dans la d inition du b timent, telles ue les pergolas, angars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un b timent.

La notion d espace utilisable par l omme vise di rencier les constructions, des installations dans les uelles l Homme ne peut rentrer, vivre ou e ercer une activit . Les constructions utilis es pour les e ploitations agricoles, dans les uelles l omme peut intervenir, entrent dans le c amp de la d inition. A contrario, les installations tec ni ues de petites dimensions c au erie, oliennes, postes de trans ormation, canalisations, et les murs et cl tures n ont pas vocation cr er un espace utilisable par l Homme.

La d inition du le i ue ne remet pas en cause le r gime d installation des constructions pr caires et d montables, et notamment ceu relati s au abitations l g res de loisirs et au r sidences mobiles de loisirs.

- **Construction existante**

Cette d inition comporte un crit re p si ue permettant de la di rencier d une ruine con orm ment la urisprudence . Elle retient en outre la condition d e istence administrative : seule une construction autoris e est consid r e e istante.

Ainsi une construction di i e, soit avant la loi du 15 uin 1 3 relative au permis de construire, soit con orm ment l autorisation re uise et obtenue cet e et est consid r e comme l galement construite.

• **Emprise au sol**

Cette d inition reprend les termes de l article R 20-1 du code de l urbanisme ui s appli uait uni uement au livre dudit code. n notera ue les installations tec ni ues ui ont partie int grante des constructions et participent de leur volume g n ral, tels ue les ascenseurs e t rieurs, sont donc comptabiliser dans leur emprise.

• **Extension**

L l ment essentiel caract risant l e tension est sa contig it avec la construction principale e istante. Sont consid r es comme contig es les constructions accol es l une avec l autre. L e tension doit galement constituer un ensemble arc itectural avec la construction principale e istante. Le lien p si ue et onctionnel doit tre assur soit par une porte de communication entre la construction e istante et son e tension, soit par un lien p si ue par e emple dans le cas d une piscine ou d une terrasse prolongeant le b timent principal .

l conviendra d apporter une attention particuli re ce ui peut tre uali i d anne e ou d e tension et au r gles ui s attac ent dans le cadre de l instruction relative l application du droit des sols.

• **Façade**

Cette d inition vise int grer les dimensions onctionnelles et est ti ue d une a ade, le r glement du PL i permettant d encadrer les dispositions relatives l aspect e t rieur des constructions, ainsi u au ouvertures prati u es en a ade et au ouvrages en saillis balcons, oriels, garde-corps, c emin es, canalisations e t rieures

Les l ments de mod nature tels ue les acrot res, les bandeau , cornic es, moulures d coratives ou onctionnelles, bordures, c ambranles ou mar uises sont constituti s de la a ade.

L application de cette d inition ne remet pas en cause les dispositions de l article L111-16 et L111-17 du code de l urbanisme ui permettent au PL de s opposer l utilisation de l isolation e t rieure r alis e par des mat riau renouvelables ou par des mat riau ou proc d s de construction dans les sites patrimoniau remar uables, en sites inscrits ou class s, l int rieur du c ur d un parc national, sur les monuments istori ues et dans leurs abords et dans las p rim tres dans les uels les dispositions de l article L 111-16 s appli uent.

• **Gabarit**

La notion de gabarit s entend comme la totalit de l enveloppe d un b timent, comprenant sa auteur et son emprise eau sol.
Le gabarit permet d e primer la densit en termes volum tri ues, en d inissant des ormes b ties con ormes au limites de dimensions ue doivent respecter les di ices dans une one donn e. l peut tre ainsi utilis pour octro er des bonus de constructibilit .

• **Hauteur**

La pr sente d inition vise simpli ier l application des r gles relatives la auteur des constructions en pr cisant et uni ormisant les points de r rences servant la mesurer. Elle permet galement de s curiser la mise en uvre des d rogations au r gles de auteur des PL ui sont autoris es, sous certaines conditions, par l article L152-6 du code de l urbanisme pour construire davantage de logements en one tendue.

Sont notamment e clues du calcul de la auteur au sens du pr sent le i ue, les antennes, les installations tec ni ues telles ue les c emin es ou les dispositi s relati s au cabines d ascenseur, au c au eries et la climatisation, ou la s curit .

Le PL pourra r glementer au cas par cas, soit la auteur d une construction dans sa totalit , soit a ade par a ade.

En in il est rappel ue les auteurs des PL conservent la acult de pr ciser les d initions du le i ue national sans en c anger le sens et peuvent donc pr ciser les modalit s d appr ciation de la auteur dans le cas de terrains en pente.

- **Limites séparatives**

Cette d inition permet de d inir le terrain d assiette sur le uel s appli ue les r gles d urbanisme et introduit les notions de limites lat rales et de ond de parcelle, ui peuvent tre d clin es dans les Plu i pour pr ciser les r gles d implantation de la construction.

- **Local accessoire**

Les locau accessoire d pendent ou ont partie int grante d une construction principale la uelle ils apportent une onction compl mentaire et indissociable. ls peuvent recouvrir des constructions de nature tr s vari e et tre a ect s des usages divers : garage d une abitation ou d un bureau, atelier de r paration, entrep t d un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d un b timent industriel, local de stoc age, laverie d une r sidence tudiante

e plus con orm ment l article R151-2 du code de l urbanisme les locau accessoires sont r put s avoir la m me destination et sous-destination ue le b timent principal au uel ils se rattac ent.

- **Voies ou emprises publiques**

Cette d inition a pour ob ecti de aciliter l application des r gles d emprise au sol, de auteur et d implantation des constructions par rapport au emprises publi ues et au voies ui ou tent les constructions. Ces voies doivent tre ouvertes la circulation et recouvrent tous les t pes de voies, uel ue soit leur statut publi ues ou priv es et uelles ue soient leurs onctions voies pi tonnes, c clistes, routes, c emins,

Les emprises publi ues correspondent des espaces ouverts au public ui ne rel vent pas de la notion de voie, telles ue les voies err es et tram a s, les cours d eau domaniau , les canau , les ardins et parcs publics, les places publi ues