

COMMUNE DE MIGNIERES

Avis au public Projet de modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme

Vu l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme, la commune de Mignières a décidé de lancer une procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme.

L'objet de cette modification simplifiée est de :

- rectifier les dispositions règlementaires des articles 1 des zones Ux et 1Aux concernant « *l'occupation et l'utilisations des sols interdites* »

A cet effet, le dossier de modification simplifiée sera mis à disposition du public en mairie ainsi qu'un registre d'observations aux jours et heures habituels d'ouverture du 09 décembre 2022 au 09 janvier 2023 inclus. Le dossier sera également consultable sur le site internet www.ville-mignieres.fr

ARRETE PERMANENT PRESCRIVANT MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME N°89/2022

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L 153-36 et L 153.37 ;

Vu le schéma de cohérence territoriale de Chartres Métropole approuvé le 30 janvier 2020 ;

Vu le plan local d'urbanisme révisé et approuvé le 20/06/2019 et la modification simplifiée du PLU approuvée le 06/11/2021.

Considérant que la modification simplifiée du PLU envisagée du plan local d'urbanisme à pour objet l'ajustement de plusieurs points mineurs du règlement :

- de rectifier les dispositions réglementaires des articles 1 des zones UX et 1AUX concernant « l'occupation et l'utilisation des sols interdites ».

Considérant que la cette modification n'a pas pour conséquence de changer les orientations du projet d'aménagement et développement durables (PADD) de réduire une espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

Considérant en conséquence, que cette modification n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de modification dite de droit commun ;

Considérant que la procédure de modification simplifiée est menée à l'initiative du Maire de la Commune de Mignières ;

Considérant que la procédure de modification simplifiée doit être notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L 132-9 du code de l'urbanisme ;

Considérant que la procédure de modification simplifiée nécessite la mise à disposition du public du projet de modification simplifiée du PLU pendant une durée de 1 mois en Mairie de Mignières conformément à l'article L 153-47 du code de l'urbanisme.

A R R E T E

Article 1 : La procédure de modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme de Mignières est prescrite.

Article 2 : Le projet de modification simplifiée a pour l'objet l'ajustement de plusieurs points mineurs du règlement :

- de rectifier les dispositions réglementaires des articles 1 des zones UX et 1AUX concernant « l'occupation et l'utilisation des sols interdites ».

Article 3 : Le dossier de modification simplifiée du PLU sera notifié à Madame la Préfète et aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L 132.9, avant la mise à disposition du public.

Article 4 : Le dossier de modifications simplifiée fera l'objet d'une mise à disposition du public pendant une durée d'un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations conformément aux dispositions de l'article L 153-47 du code de l'urbanisme. Les dates de la mise à disposition du dossier de de modification simplifiée du PLU seront renseignées par un article sur le site internet et le « Panneau Pocket » ainsi que des affichages dans la commune. Le dossier ainsi qu'un registre de concertation seront mis à disposition des habitants.

Article 5 : Les crédits destinés au financement des dépenses afférentes à la modification du PLU seront inscrits au budget de l'exercice considéré;

Article 6 : A l'issue de la mise à disposition prévue à l'article 4 ci-dessus, le Maire en présente le bilan au conseil municipal qui en délibérera et adoptera le projet éventuellement amendé pour tenir compte des avis émis et des observations du public, par délibération motivée ;

Article 7 : Le présent arrêté fera l'objet de mesures de publicité définies aux articles R 153-20 à R 153.22. Il sera affiché en mairie pendant le délai d'un mois et la mention de cet affichage sera publiée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Une copie du présent arrêté sera adressé à Madame La Préfète.

Fait à Mignières, le 12/10/2022

Le Maire,



D.GARNIER



MAIRIE DE MIGNIERES

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Délibération n°51 Annule et remplace la délibération n°49

L'an deux mille vingt-deux, le 31 octobre à 17h00, le Conseil Municipal de la commune de MIGNIERES, légalement convoqué en date du 26 octobre 2022, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie sous la présidence de Monsieur Garnier, Maire.

Présents : Mmes BLONDEAU, LANGE, GUILLAUME,

Mrs GARNIER, DAGONNEAU, LORIDE, DESCOTTES, TESTAULT, PICHOT, CABREUX

Absents et pouvoirs : Mmes CHRISTEAUT et ROUSSEL, MAHE et M LUTON

Secrétaire de séance : Mme LANGE

Objet : Projet de Modification simplifiée du PLU de Mignières

Monsieur le Maire propose au Conseil Municipal d'annuler la délibération n°49 de 2022 et de se prononcer sur le lancement d'une procédure de 2^{ème} modification simplifiée du PLU qui a pour objet :

- de rectifier les dispositions réglementaires des articles 1 des zones UX et 1AUX concernant « l'occupation et l'utilisation des sols interdites ».

Ces modifications ne portent pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme.

Le Conseil Municipal est appelé à délibérer sur la décision de prescrire la modification simplifiée n° 2 du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 20 juin 2019 et de définir les modalités de mise à disposition du public.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal :

- Dit, que conformément à l'article R.153-47 du Code de l'urbanisme, un avis précisant l'objet de la modification simplifiée, le lieu et les heures où le public pourra consulter le dossier et formuler des observations sera publié en caractère apparents dans un journal diffusé dans le département et affiché en mairie. L'avis sera publié huit jours au moins avant le début de la mise à disposition du public et affiché dans le même délai et pendant toute la durée de la mise à disposition en mairie ;
- Dit que la présente délibération fera également l'objet d'un affichage permanent en mairie pendant 1 mois
- Autorise Monsieur le Maire à signer tous documents relatifs à cette affaire.

Pour extrait certifié conforme et exécutoire,
Le Maire,

D.GARNIER

Transmis en Préfecture le :
Publié ou notifié le :

Modification simplifiée n°2 du PLU de Mignières (Département d'Eure et Loir)

Notice explicative

Le présent document a pour objet de :

- Compléter, suite à une omission lors de la précédente procédure de modification simplifiée, la rédaction de l'article 1 du règlement de la zone Ux concernant « l'occupation et l'utilisation des sols interdites »
- Rectifier la rédaction de l'article 1 du règlement de la zone 1AUx concernant « l'occupation et l'utilisation des sols interdites »
- Présenter les évolutions apportées au dit PLU à l'occasion de sa 1^{ère} modification simplifiée (article R151.5 du Code de l'urbanisme)
- Constituer une note de présentation dans le cadre de la mise à disposition du public (article L153.47 du Code de l'Urbanisme).

1. NOTE DE PRESENTATION

1.1 Objet de la modification simplifiée du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme communal de Mignières a été approuvé par délibération le 20 juin 2019. Le document a fait l'objet d'une procédure de modification simplifiée (n°1) approuvée par délibération le 6 octobre 2021, portant sur la rédaction de l'article 1 du règlement de la zone Ux (zone urbaine d'activités) dont la compréhension prêtait à confusion.

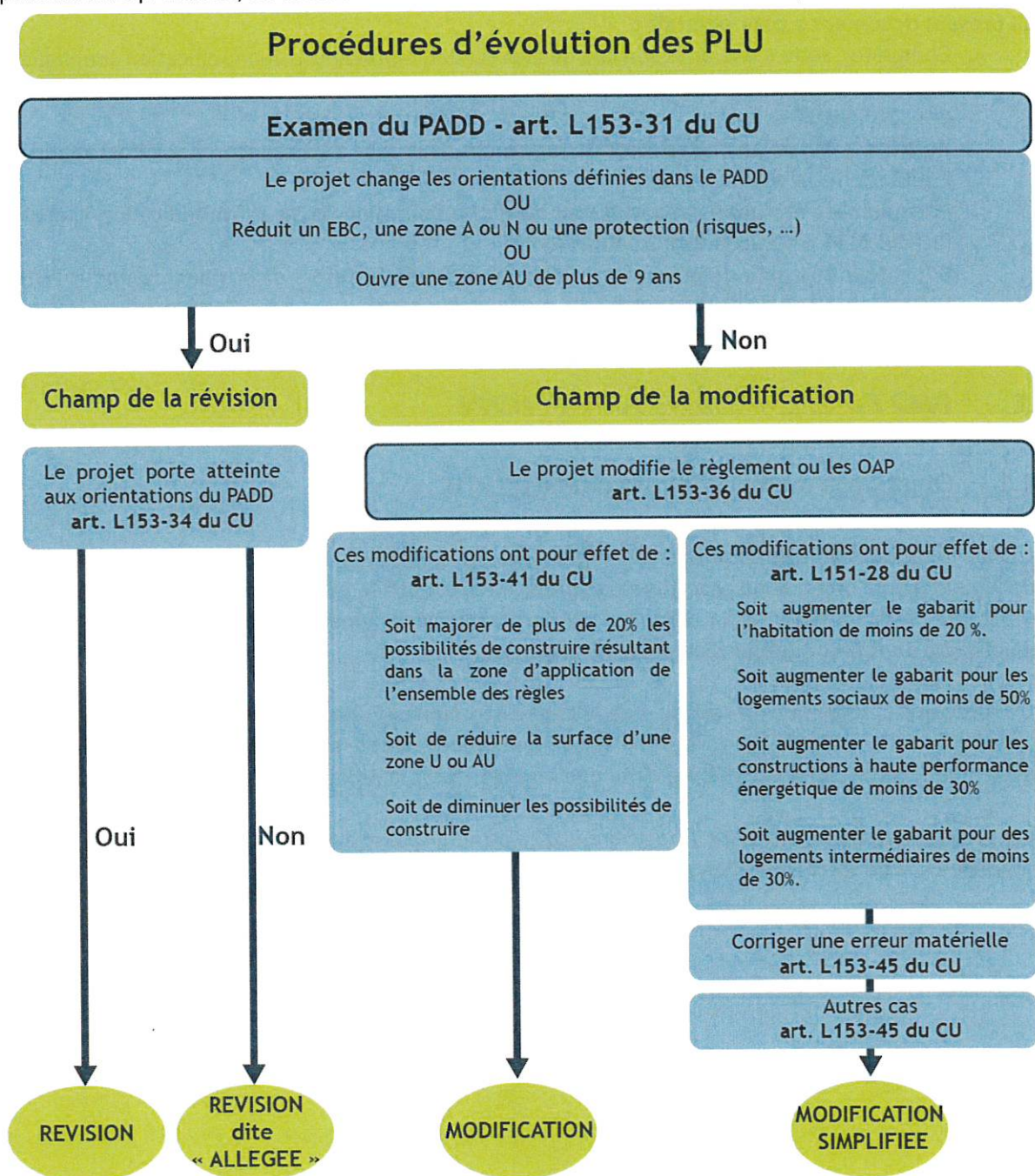
Il s'avère que la rédaction de l'article 1 de la zone 1AUx (zone à urbaniser à dominante activités) dont la vocation est semblable à la zone Ux, n'a pas été modifiée dans le même sens. De plus, le règlement de la modification simplifiée n°1 présente une omission dans la rédaction de l'article 1 de la zone Ux.

Par arrêté du maire en date du 12 octobre 2022, la municipalité a décidé d'engager la modification simplifiée n°2 de son PLU et d'en préciser les modalités de concertation.

1.2 Justification de la procédure

L'ajustement rédactionnel dont il est question conduit à une seule modification de forme du règlement, considérée comme rectification d'une erreur matérielle, et relève ainsi de la procédure de modification simplifiée.

Le schéma ci-après, synthétise les différentes procédures de révision ou de modification des PLU, pouvant être prescrites, en fonction de la nature et des évolutions souhaitées par la commune.



1.2.1 Une évolution du PLU sans incidence sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

L'évolution attendue demeure de faible ampleur et n'a pas d'incidence sur les principes et orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est en vigueur à ce jour. En effet il s'agit de corriger la rédaction de l'article 1 de la zone Ux et d'ajuster simplement la rédaction de l'article 1 de la zone 1AUx (zone à urbaniser à dominante activités) afin de clarifier la présentation des usages interdits.

1.2.2 Une évolution du PLU qui rentrent dans le champ de la modification

Cette évolution ne va pas conduire à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ni réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. Elle ne rentre donc pas dans le champ de la révision générale ou de la révision allégée.

La modification opérée n'allant pas réduire une zone U ou AU ni majorer ou réduire les possibilités constructives résultant de l'application des règles, elles rentrent dans le champ de la modification simplifiée.

2. MODIFICATIONS RÉGLEMENTAIRES : EXPOSÉ ET MOTIFS

La rédaction de l'article 1 de la zone Ux (zone à vocation d'activités) se voit complétée pour être plus explicite (modification en rouge).

ARTICLE UX1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	
1- Occupation et utilisation du sol interdites	
Rédaction PLU – 1 ^{ère} modification simplifiée	Rédaction PLU – 2 ^{ème} modification simplifiée
Cette zone dispose en principe des équipements publics nécessaires pour accueillir tout nouveau projet. Elle se caractérise par sa diversité des formes bâties et de ses fonctions urbaines.	Cette zone dispose en principe des équipements publics nécessaires pour accueillir tout nouveau projet. Elle se caractérise par sa diversité des formes bâties et de ses fonctions urbaines.
<ul style="list-style-type: none">- Les exploitations agricoles,- Les exploitations forestières,- Les constructions destinées au logement,- Les cinémas,- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,- Les salles d'art et de spectacle- Les équipements sportifs	Sont interdits : <ul style="list-style-type: none">- Les exploitations agricoles,- Les exploitations forestières,- Les constructions destinées au logement,- Les cinémas,- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,- Les salles d'art et de spectacle- Les équipements sportifs

La rédaction de l'article 1 de la zone 1AUX (zone à urbaniser à dominante activités) se voit reprise et clarifiée. En effet, la rédaction existante prête à confusion.

ARTICLE 1AUX1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	
1- Occupation et utilisation du sol interdites	
Rédaction PLU – 1 ^{ère} modification simplifiée	Rédaction PLU – 2 ^{ème} modification simplifiée
<p>Toute occupation et utilisation du sol est interdite à l'exception des bâtiments et installations nécessaires au bon fonctionnement des activités suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les exploitations agricoles, - Les exploitations forestières, - Les constructions destinées au logement, - Les constructions destinées à l'hébergement, - Les cinémas, - Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, - Les salles d'art et de spectacle - Les équipements sportifs - Les autres équipements recevant du public 	<p>Cette zone dispose en principe des équipements publics nécessaires pour accueillir tout nouveau projet. Elle se caractérise par sa diversité des formes bâties et de ses fonctions urbaines.</p> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les exploitations agricoles, - Les exploitations forestières, - Les constructions destinées au logement, - Les cinémas, - Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, - Les salles d'art et de spectacle - Les équipements sportifs

3. MODIFICATIONS APPORTÉES AUX AUTRES PIÈCES DU PLU

Aucune autre pièce du dossier du PLU n'est sujette à modification.

4. ANNEXES

- Arrêté du maire en date du 12/10/2022 décidant de prescrire la modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme et précisant les modalités de mise à disposition du public.
- Délibération d'approbation de la modification simplifiée n°2 du PLU (suite à la notification du présent dossier aux Personnes Publiques Associées et consultation par le public) en date du 31/10/2022.

Sommaire

I.DISPOSITIONS GENERALES	5
1 :	Avant-propos 5
2 :	Mode d'emploi du règlement 6
3 :	Division du territoire 6
3.1	Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités 7
3.2	Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 7
3.3	Equipements et réseaux 7
4 :	Dispositions générales 7
4.1	Champ d'application territorial du PLU 7
4.2	Portée du règlement à l'égard d'autres législations 7
4.3	Dispositions applicables à certains travaux 8
4.4	Dispositions relatives à la morphologie urbaine 9
4.5	Prise en compte des performances énergétiques, de la ville contributive et intelligente 10
4.6	Dispositions relatives à la protection du cadre bâti, naturel et paysager 11
4.7	Dispositions relatives à la mise en œuvre des projets urbains et à la maîtrise 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	Ua1 – Destinations et sous-destinations 13
Article	Ua2– Mixité fonctionnelle et sociale 13
Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	14
Article	Ua 3 –Volumétrie et Implantation des constructions. 14
Article	Ua 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 16
Article	Ua 5 – Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords de construction 17
Article	Ua 6 – Stationnement 17
Chapitre 3 : Equipements et réseaux	19
Article	Ua 7 – Desserte par les voies publiques et privées 19
Article	Ua 8 – Desserte par les réseaux 19
III.LA ZONE URBAINE D'HABITAT RECENT (UB)	20
Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités	20
Article	Ub1 – Destinations et sous-destinations 20
Article	Ub2– Mixité fonctionnelle et sociale 20
Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	21
Article	Ub 3 –Volumétrie et Implantation des constructions 21
Article	Ub 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 22

Article	Ub 5 – Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords de construction	24
Article	Ub 6 – Stationnement	24
Chapitre 3 :	Equipements et réseaux	26
Article	Ub 7 – Desserte par les voies publiques et privées	26
Article	Ub 8 – Desserte par les réseaux	26
IV.LA ZONE URBAINE D’HABITAT PAVILLONNAIRE (UC)		27
Chapitre 1 :	Destination des constructions, usages des sols et nature d’activités	27
Article	Uc1 – Destinations et sous-destinations	27
Article	Uc2– Mixité fonctionnelle et sociale	27
Chapitre 2 :	Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	28
Article	Uc 3 –Volumétrie et Implantation des constructions	28
Article	Uc 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	29
Article	Uc 5 – Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords de construction	31
Article	Uc 6 – Stationnement	31
Chapitre 3 :	Equipements et réseaux	32
Article	Uc 7 – Desserte par les voies publiques et privées	32
Article	Uc 8 – Desserte par les réseaux	32
V.LA ZONE URBAINE D’EQUIPEMENT (UE)		33
Chapitre 1 :	Destination des constructions, usages des sols et nature d’activités	33
Article	Ue1 – Destinations et sous-destinations	33
Article	Ue2– Mixité fonctionnelle et sociale	33
Chapitre 2 :	Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	34
Article	Ue 3 –Volumétrie et Implantation des constructions	34
Article	Ue 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	35
Article	Ue 5 – Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords de construction	36
Article	Ue 6 – Stationnement	36
Chapitre 3 :	Equipements et réseaux	37
Article	Ue 7 – Desserte par les voies publiques et privées	37
Article	Ue 8 – Desserte par les réseaux	37
VI.LA ZONE URBAINE DE JARDINS (UJ)		38
Chapitre 1 :	Destination des constructions, usages des sols et nature d’activités	38
Article	Uj1 – Destinations et sous-destinations	38
Article	Uj2– Mixité fonctionnelle et sociale	38
Chapitre 2 :	Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	39
Article	Uj 3 –Volumétrie et Implantation des constructions	39

Article	Uj 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	40
Article	Uj 5 – Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords de construction	40
Article	Uj 6 – Stationnement	40
Chapitre 3 :	Equipements et réseaux	41
Article	Uj 7 – Desserte par les voies publiques et privées	41
Article	Uj 8 – Desserte par les réseaux	41
VII.LA ZONE URBAINE D'ACTIVITES (UX)		42
Chapitre 1 :	Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités	42
Article	Ux1 – Destination des constructions	42
Article	Ux1 – Destination des constructions (modifié)	42
Article	Ux2– Mixité fonctionnelle et sociale	42
Chapitre 2 :	Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	42
Article	Ux3 – Volumétrie et implantation des constructions	42
Article	Ux 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	43
Article	Ux 5 – Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords de construction	44
Article	Ux 6 – Stationnement	44
Chapitre 3 :	Equipements et réseaux	45
Article	Ux 7 – Desserte par les voies publiques et privées	45
Article	Ux 8 – Desserte par les réseaux	45
VIII.LA ZONE A URBANISER A DOMINANTE HABITAT (AU)		46
Chapitre 1 :	Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités	46
Article	AU1 – Destinations et sous-destinations	46
Article	AU2– Mixité fonctionnelle et sociale	46
Chapitre 2 :	Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	47
Article	AU 3 –Volumétrie et Implantation des constructions	47
Article	AU 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	48
Article	AU 5 – Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords de construction	50
Article	AU 6 – Stationnement	50
Chapitre 3 :	Equipements et réseaux	51
Article	AU 7 – Desserte par les voies publiques et privées	51
Article	AU 8 – Desserte par les réseaux	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	1AUx1 – Destination des constructions	52
Article	1AUx1 – Destination des constructions (modifié)	52

Article	1AUx 2– Mixité fonctionnelle et sociale	52
Chapitre 2 :	Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	53
Article	1AUx 3 – Volumétrie et implantation des constructions	53
Article	1AUx 4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	53
Article	1AUx 5 – Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords de construction	54
Article	1AUx 6 – Stationnement	54
Chapitre 3 :	Equipements et réseaux	56
Article	1AUx 7 – Desserte par les voies publiques et privées	56
Article	1AUx 8 – Desserte par les réseaux	56
X.LA ZONE AGRICOLE (A)		57
Chapitre 1 :	Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités	57
Article	A1 – Destinations et sous-destinations	57
Article	A2– Mixité fonctionnelle et sociale	57
Chapitre 2 :	Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	58
Article	A3 –Volumétrie et Implantation des constructions	58
Article	A4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	59
Article	A5– Traitement environnemental	59
Article	A6 – Stationnement	59
Chapitre 3 :	Equipements et réseaux	60
Article	A7 – Desserte par les voies publiques et privées	60
Article	A8 – Desserte par les réseaux	60
XI.LA ZONE NATURELLE (N)		61
Chapitre 1 :	Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités	61
Article	N1 – Destinations et sous-destinations	61
Article	N2– Mixité fonctionnelle et sociale	61
Chapitre 2 :	Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	62
Article	N3 – Volumétrie et implantation des constructions	62
Article	N4 –Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	62
Article	N5 –Traitement environnemental	63
Article	N6 – Stationnement	64
Chapitre 3 :	Equipements et réseaux	65
Article	N7 – Desserte par les voies publiques et privées	65
Article	N8 – Desserte par les réseaux	65
XII.LEXIQUE (DEFINITIONS JURIDIQUES)		66

I. **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

1 : Avant-propos

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Mignières est en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols.

Il repose sur un principe de responsabilité partagée entre les élus et les pétitionnaires de permis de construire ou de déclarations de travaux sur le devenir de la commune. Il doit permettre à chacun d'inscrire son projet dans une démarche de coproduction du territoire.

Aujourd'hui, un ensemble de textes de lois, de directives et d'accords internationaux tente de s'opposer à la détérioration de notre environnement et au réchauffement climatique. Les élus de Mignières ont voulu que ce PLU soit une réponse locale et cohérente à ces enjeux, non pas une soumission à de nouvelles normes environnementales mais une réponse constructive, créatrice de richesses et de solidarités nouvelles pour les générations montantes. Cette transition repose sur une idée simple, compréhensible par tous, même si elle représente un défi encore difficile à relever : vivre et produire sans détruire ce à quoi l'on tient vraiment. Le Plan d'Occupation des Sols (POS) avait une dimension planificatrice purement réglementaire. Le PLU, notamment au travers du PADD et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), a une dimension plus stratégique et porte véritablement un urbanisme de projet dont la nature n'est pas contenue dans un dessin fini. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent permettre de mieux faire travailler ensemble les différents acteurs intervenant sur le territoire de la ville dans une démarche positive et constructive.

Le PLU reste néanmoins un document réglementaire et fait toujours une distinction entre zones urbaines, zones naturelles et zones agricoles. Le nombre d'articles a été réduit et leur contenu est plus soucieux de sens que d'ordre urbain. Pour chaque zone, l'article 1 s'intéresse à construire un territoire plus juste et équitable. Les articles 3 et 5 cherchent à mettre en relation les investissements de la commune en accord avec les droits à construire. L'article 4 concerne la réintroduction de la nature et enfin l'article 6 concerne l'accompagnement des pétitionnaires dans leur démarche pour mieux intégrer leur projet dans le contexte urbain.

Le volet réglementaire se concentre sur l'essentiel et repose sur des complémentarités entre acteurs.

Toute personne peut contacter les services de l'urbanisme de la collectivité compétente pour connaître l'ensemble des règles nationales à la base du présent PLU. Avant de déposer une déclaration de travaux ou un permis de construire, il est recommandé de contacter le service instructeur pour :

- évaluer la faisabilité du projet au regard des règles du PLU,
- apprécier, sans surcoûts, ses capacités à s'intégrer dans une démarche environnementale plus large,
- assurer une intégration architecturale du projet dans son environnement.

Le PLU a pour principale fonction de faire que les actions de chacun, même limitées, soient un engagement pour l'avenir.

2 : Mode d'emploi du règlement

Le règlement est composé d'un document écrit qui :

- fixe les dispositions générales applicables à l'ensemble de la commune, et notamment les conditions de desserte des terrains par les voiries et les réseaux.
- établit les dispositions particulières relatives au métabolisme urbain, à la protection du patrimoine bâti et naturel, et à la mise en œuvre des projets urbains
- fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones, et le cas échéant, établit des règles spécifiques aux différents secteurs délimités par les planches thématiques.

Et de documents graphiques, composés de plans de zonage du territoire sur lesquels sont reportés les différents périmètres et les servitudes applicables.

Les occupations et utilisations du sol doivent être conformes à ces dispositions écrites et graphiques.

3 : Division du territoire

Le présent règlement divise le territoire communal en zones urbaines (U), agricoles (A) et naturelles (N). Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

- **Les zones urbaines** sont « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. ». (Article R.151-18 du Code de l'Urbanisme) ». Elles regroupent :

- **La zone Ua** qui délimite le tissu bâti ancien
- **La zone Ub** qui comprend les constructions périphériques du bourg et des hameaux
- **La zone Uc** qui comprend les constructions récentes pavillonnaires
- **La zone Ue** qui comprend les constructions à vocation d'équipements
- **La zone Uj** qui recouvre les espaces de jardins au sein de l'espace aggloméré
- **La zone Ux** qui comprend les zones à vocation d'activités

- **Les zones à urbaniser** est « un secteur à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation ». (Article R.151-20 du Code de l'Urbanisme).

- **La zone AU** qui est une zone d'urbanisation future à dominante habitat,
- **La zone 1AUx** qui est une zone d'urbanisation future à court terme à vocation d'activités,

- **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'Urbanisme). » **La zone A** est réservée à l'activité agricole. Seules les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics y sont autorisées. Les extensions mesurées des constructions existantes non agricoles y sont également autorisées.

- **La zone naturelle et forestière (zone N)** couvre « les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. ». (Article R.151-24 du Code de l'Urbanisme). »

○ **La zone N** (zone naturelle protégée) couvrent les ensembles naturels (boisements, terrains participant à la qualité environnementale de la commune). Cette zone est inconstructible en raison de la qualité des milieux naturels et des paysages.

- **Le secteur Nc** concerne la zone naturelle destinée au cimetière.

Chaque zone du PLU est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

3.1 Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

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

L'article 1 fixe les règles relatives aux destinations, constructions et occupations interdites, ou soumises à conditions particulières.

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

L'article 2 fixe les règles relatives aux fonctions urbaines et à la mixité sociale.

3.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

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

L'article 3 fixe les règles concernant l'emprise au sol, la volumétrie et l'implantation des constructions par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives.

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

L'article 4 fixe les règles relatives à l'insertion urbaine, architecturale et paysagère des constructions.

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

L'article 5 fixe les règles relatives à la végétalisation, aux espaces libres au travers de l'instauration d'une emprise minimale d'espace de pleine terre (PLT).

- **Article 6 : Stationnement**

L'article 6 fixe les règles relatives aux normes de stationnement imposées et à l'aménagement des aires de stationnement.

3.3 Equipements et réseaux

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

L'article 7 fixe les règles relatives aux conditions de desserte

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

L'article 8 fixe les règles relatives aux passages et à la desserte des réseaux

4 : Dispositions générales

4.1 Champ d'application territorial du PLU

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal. Il est établi en application des articles L.151-8 à L.151-42 et R.151-9 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme. Il s'applique aux constructions nouvelles et à tout aménagement de constructions existantes.

Il s'applique également :

- aux installations classées pour la protection de l'environnement,
- aux démolitions (article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme).

4.2 Portée du règlement à l'égard d'autres législations

A. Règlement National d'Urbanisme (RNU)

Les règles du PLU se substituent au Règlement National d'Urbanisme à l'exception des articles suivants du Code de l'Urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal couvert par le PLU :

- 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. 111-4 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».
- Article 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'Urbanisme L. 111-6 et suivants issus de la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement s'appliquent sur les parties non urbanisées du territoire de la commune couvertes par le PLU :

- 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'applique pas (art. L.111-7 CU) :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes ».

B. Autres législations

Sont annexés les documents suivants applicables sur tout ou partie du territoire communal, nonobstant les dispositions du PLU :

- Les servitudes d'utilité publique prévues aux articles L. 151-43 et R. 151-51 (annexe) du Code de l'Urbanisme concernant le territoire communal.
- L'arrêté préfectoral du 16/01/2016 pris en application de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres.

C. Règlementation relative aux vestiges archéologiques

Sont applicables dans ce domaine les dispositions ci-après :

- l'article L. 531-1 du Code du Patrimoine relatif aux autorisations de fouilles par l'Etat,
- l'article L. 531-14 du Code du Patrimoine relatif aux découvertes fortuites,
- l'article 8 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, qui précise les modalités de saisine du Préfet de Région par les services instructeurs.

4.3 Dispositions applicables à certains travaux

A. Permis de démolir

Toute démolition de bâtiments sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation de démolir conformément aux dispositions de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme et de la délibération municipale prise concomitamment à l'approbation du présent PLU.

B. Edification des clôtures

Toute édification de clôtures sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation administrative conformément aux dispositions de l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme et de la délibération municipale prise concomitamment à l'approbation du présent PLU.

C. Reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément aux dispositions de l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme en vigueur au moment de l'approbation du PLU.

D. Travaux sur bâti existant

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

E. Adaptations mineures, dérogations, règles alternatives

Les règles et servitudes définies par le PLU de Mignières ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les articles L. 152-4 à L. 152-6, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières.

Ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures par l'article L. 152-3 et d'accorder des dérogations aux règles du plan local d'urbanisme par les articles L. 152-4 à L. 152-6.

4.4 Dispositions relatives à la morphologie urbaine

Dans la perspective d'un développement durable, précautionneux de la gestion des ressources naturelles et du bien-être des habitants, la ville peut être considérée comme un organisme vivant.

Il s'agit alors d'appréhender :

- ses consommations (d'énergie, de matériaux, de ressources naturelles),
- ses rejets (pollutions, déchets, effluents...),
- ses aléas (risques et nuisances,...).

Si les enjeux liés au métabolisme urbain ne font pas l'objet d'un article spécifique, ils sont présents dans l'ensemble du volet réglementaire, notamment au travers des dispositions suivantes.

A. Risque de rétractation-gonflement des argiles

Les zones d'aléa du risque de rétractation-gonflement des argiles sont consultables sur le site Internet : <http://www.argiles.fr>.

B. Risque industriel

Le classement des établissements en tant qu'Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) figure en annexe du présent PLU.

C. Sols pollués et stockage des déchets

La liste des sites ayant accueilli une activité susceptible de générer une pollution dans les sols est consultable à l'adresse internet suivante : <http://basias.brgm.fr/>

D. Secteurs bruyants au droit des infrastructures terrestres de transports

L'arrêté préfectoral n°DDT28 – SERBAT- BBAQC // 16-11-24 du 24 novembre 2016 portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres est annexé au PLU. Il comporte notamment des dispositions relatives à l'isolation acoustique des constructions.

E. Prise en compte des rejets

1. Collecte des déchets.

L'un des objectifs de développement durable est la réduction des déchets et l'augmentation de leur taux de recyclage. Les dispositions suivantes s'appliquent :

- Tout projet soumis à permis de construire doit comporter des locaux de stockage des déchets suffisamment grands, dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets à partir de la voie publique.
- Le système de stockage doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. De même, les surfaces nécessaires au stockage seront conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente. En cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables.

2. Gestion des eaux usées et assainissement

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être conformes à la réglementation en vigueur,

3. Gestion des eaux pluviales et maîtrise du ruissellement

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.
- Sont ainsi autorisés et encouragés :
 - les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins non domestiques
 - les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (la rétention, l'infiltration, ...) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle, afin de diminuer les rejets vers les réseaux.

4.5 Prise en compte des performances énergétiques, de la ville contributive et intelligente

A. Economie d'énergie et de développement des énergies renouvelables

Le PLU cherche à favoriser le développement des énergies renouvelables afin de diversifier les sources d'énergie.

D'une manière générale, les projets de construction devront respecter les normes en vigueur concernant les objectifs en matière de réduction des consommations d'énergie. Des dispositions particulières relatives aux économies d'énergie et au développement des énergies renouvelables figurent au sein du règlement s'agissant :

- du débord sur l'emprise publique des travaux d'isolations par l'extérieur des constructions existantes
- de la non prise en compte des éléments de production d'énergie renouvelable dans la règle générale de hauteur

B. Ville contributive et intelligente

Les projets visant à la mutualisation des ressources énergétiques sont encouragés ainsi que ceux concourant au développement des Nouvelles Technologies de l'Information et de la Communication. Il sera notamment

recherché, à proximité des réseaux existants et lorsque la taille de l'opération le justifie, le raccordement au réseau Haut Débit.

4.6 Dispositions relatives à la protection du cadre bâti, naturel et paysager

A. Protection des éléments du patrimoine bâti

En application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les éléments bâtis à préserver, repérés au titre du patrimoine d'intérêt local sur les documents graphiques, sont soumis aux règles suivantes :

- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R.421-23 du Code de l'Urbanisme) ;
- tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus pour contribuer à la préservation de leurs caractéristiques culturelles, historiques et architecturales et à leur mise en valeur ;
- la démolition totale est interdite ;
- les extensions ou constructions nouvelles sur l'unité foncière doivent être implantées de façon à mettre en valeur l'ordonnancement architectural du bâti existant.

B. Protection du patrimoine naturel et paysager

En application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Ainsi, toute modification ou suppression des éléments paysagers doit obligatoirement être précédée d'une déclaration préalable ; leur défrichement, leur arrachage, leur abattage, partiel ou total, leur modification, s'ils sont autorisés, pourront être subordonnés à des plantations nouvelles.

C. Espaces Boisés Classés

Les terrains boisés identifiés aux documents graphiques comme espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L. 113-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.
- Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tout matériau imperméable : ciment, bitume ainsi que les remblais.
- Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.

D. Zones humides

Au niveau intercommunal, la convention sur les zones humides d'importance internationale, appelée « convention Ramsar » sert de cadre à l'action nationale et à la coopération internationale pour la conservation et l'utilisation rationnelle des zones humides et de leurs ressources, www.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'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement permet de déterminer si un milieu et de type de zone humide.

E. Zones inondables

Le secteur « i » correspond au périmètre sujet au plan d'exposition aux risques naturels prévisibles de la vallée de l'Eure approuvé par arrêté préfectoral du 9 juillet 1990.

A ce titre, les dispositions réglementaires annexés dans le présent document s'appliquent aux constructions et aux aménagements autorisés.

4.7 Dispositions relatives à la mise en œuvre des projets urbains et à la maîtrise de l'urbanisation

A. Espaces et équipements publics

1. **Les emplacements réservés**

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) et ouvrages publics, d'installations d'intérêt collectif et d'espaces verts (article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme), sont figurés aux documents graphiques et répertoriés par un numéro de référence.

La liste des emplacements réservés, figurant en annexe, donne toutes les précisions sur la destination de chacune des réserves. Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions des articles L. 152- 2 du Code de l'Urbanisme.

Toute construction y est interdite.

Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L. 433-1 du Code de l'Urbanisme.

Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :

- conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
- mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain.
- La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer.

2. **Les projets urbains**

a. Les orientations d'aménagement et de programmation

Les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles figurent aux documents graphiques.

b. Les opérations d'aménagement d'ensemble

En application de l'article R.151-21 3^{ème} alinéa du Code de l'Urbanisme, toutes les opérations d'aménagement d'ensemble font l'objet d'une mutualisation de l'ensemble des obligations réglementaire. Sont considérées notamment comme des opérations d'aménagement d'ensemble :

- les lotissements,
- les ZAC,
- les opérations faisant l'objet d'un permis groupé ou d'un permis d'aménager,
- les opérations portant sur une unité foncière d'une superficie supérieure à 5000 m².

B. Droit de préemption urbain simple (DPU)

Les périmètres concernés par un Droit de Préemption Urbain simple sont délimités sur le plan correspondant en annexe. Le droit de préemption urbain offre la possibilité à la collectivité de se substituer à l'acquéreur éventuel d'un bien immobilier mis en vente, pour réaliser une opération d'aménagement ou mettre en œuvre une politique publique.

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

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

Extrait du rapport de présentation : « La zone urbaine habitat (Ua) regroupe les constructions anciennes de Mignières 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 changement de destination et de densification des parcelles déjà bâties.

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 zone dispose en principe des équipements publics nécessaires pour accueillir tout nouveau projet. Elle se caractérise par sa diversité des formes bâties et de ses fonctions urbaines.

Sont interdits :

- Les exploitations forestières
- Les commerces de gros
- Les salles d'art et de spectacle
- Les activités industrielles
- Les entrepôts
- Les centres de congrès et d'exposition
- Les constructions industrielles

2- Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisées sous conditions :

- Les exploitations agricoles dans le cas de réutilisation de constructions existantes et à condition d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt dans le cas de réutilisation de constructions existantes et à condition d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.

Article Ua2– Mixité fonctionnelle et sociale

Les règles relatives à la destination des constructions concernent la mixité tant fonctionnelle que sociale. Cette mixité est recherchée, mais doit être adaptée au contexte, qualitative et participer à la mise en œuvre du projet de territoire. La mixité fonctionnelle doit aussi correspondre aux usages existants et s'adapter à l'évolution des modes de vie.

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article Ua 3 –Volumétrie et Implantation des constructions.

1- Emprise au sol maximale

Dispositions générales

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de construction, tous débords et surplombs inclus. Le % se calcule par rapport au terrain ou surface d'assiette du projet (parcelle ou unité foncière).

En zone Ua, l'emprise au sol ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.

L'emprise au sol des abris de jardin doit être inférieure ou égale à 12 m².

Dispositions particulières

Il peut être dérogé aux dispositions générales pour les équipements d'intérêt collectif ou services publics,

2- Hauteur maximale

Dispositions générales

Les hauteurs sont mesurées du terrain à compter du sol naturel avant travaux à l'égout du toit.

Les constructions principales et leurs extensions peuvent être édifiées à 6 m à l'égout du toit maximum.

Les annexes peuvent être édifiées à 3 m à l'égout du toit maximum

Les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m² peuvent être édifiées à 2 m à l'égout du toit maximum

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :

- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables,
- les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, sur une hauteur maximale de 1,50 mètres.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les équipements collectifs d'intérêt général.

Dispositions particulières

Les hauteurs maximales ci-dessus prescrites peuvent être dépassées lorsqu'une construction existante dépasse ces dernières ; les extensions et travaux de réhabilitation peuvent dans ce cas se référer à la hauteur existante.

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

Dispositions générales

Les constructions principales doivent être implantées soit à l'alignement, soit en recul d'un minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Les constructions annexes de type abris de jardin d'une emprise inférieure ou égale à 12 m² doivent être implantées en recul d'un minimum de 10 mètres de l'alignement.

La règle générale d'implantation ne concerne pas :

- les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Dispositions particulières

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu. Néanmoins, la distance entre l'extension et l'alignement doit être supérieure ou égale à la distance entre la construction existante et l'alignement.
- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables,
- pour la préservation ou la restauration d'un élément identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (limites latérales et limites de fond de parcelle).

Les constructions principales et les annexes doivent être implantées en contiguïté d'une au moins des limites séparatives.

Dans le cas où elles ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions peuvent s'implanter en retrait sans que celui-ci soit inférieur à 3 mètres.

Les constructions annexes de type abris de jardin d'une emprise inférieure ou égale à 12 m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres à l'égout du toit peuvent être implantés en limites séparatives si un adossement sur un autre abri de jardin existe sur une unité foncière voisine ou en retrait obligatoire d'au moins 0,50 mètre des dites limites.

Les piscines incluant les plages doivent quant à elles être implantées en retrait sans que celui-ci soit inférieur à 3 mètres

Sans préjudice des dispositions civiles éventuellement applicables dont le respect relève de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage, ces règles d'implantation s'appliquent aux saillies. Elles ne s'appliquent ni aux débords de toiture ni aux constructions en sous-sol.

Dispositions particulières

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Afin de favoriser l'accroche avec les bâtiments existants implantés différemment de la règle générale, le projet peut s'implanter en continuité avec des bâtiments situés sur un terrain contigu, sous réserve :
 - o de s'inscrire dans un gabarit similaire (profondeur et hauteur),
 - o de respecter la hauteur maximale et les dispositions générales d'implantation ci-dessus définies sur les autres limites séparatives.
- Pour la préservation ou la restauration d'un élément identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
- Pour réaliser l'isolation par l'extérieur d'une construction existante.

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

1- Intégration architecturales et paysagère des projets

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère du bourg.

2- Traitement des façades

Le rapport entre l'espace public et toute construction passe par une bonne délimitation de l'implantation de la construction et par un traitement harmonieux de la façade.

La couleur des matériaux de constructions, bruts ou enduits dans tous les cas doit se rapprocher des couleurs des constructions existantes dans l'environnement.

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

Les maçonneries enduites doivent être talochées ou grattées fin et ne pas comprendre de faux joints d'appareil ou tout autre décor surabondant, chaînages, etc.

Les abris de jardin doivent être en matériaux durables et sont admis sous réserve d'une bonne insertion paysagère.

3- Traitement des toitures

Les toitures des constructions principales destinées à l'habitat doivent être de forme simple, non débordante sur les pignons en cas d'implantation en limite séparative et comporter au moins deux versants de pentes égales ou supérieures à 35°.

Les toitures doivent être couvertes soit en tuiles d'aspect plat (22 unités/m² minimum), soit en ardoises, soit en chaume ou dans un matériau de teinte et d'aspect similaire. La tuile mécanique peut toutefois être utilisée sur des constructions existantes qui en sont équipées.

Les toitures des annexes et extensions d'une emprise au sol supérieure à 20 m² doivent présenter au moins deux versants de pentes égales ou supérieures à 35° ou une terrasse.

Les toitures des annexes, extensions d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m², doivent présenter soit une ou plusieurs pentes égales ou supérieures à 10° ou une terrasse.

En cas de toiture à pente, les couvertures des annexes doivent être d'un matériau de teinte identique à la construction principale.

Sont interdits pour tout type de construction les panneaux ondulés de matière plastique ou similaire.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de construction de vérandas, de verrières ou d'abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 12 m²,

Les toitures des constructions agricoles doivent comporter des pentes égales ou supérieures à 25°.

Les souches de cheminées sont situées le plus près possible du faîtage et jamais dans la moitié inférieure du toit. Les souches et ventilation sont à regrouper en un seul conduit.

Les percements en toitures sont constitués soit par des châssis vitrés posés dans le pan du toit, soit par les lucarnes à croupe ou à fronton.

Les lucarnes rampantes sont interdites.

Les lucarnes doivent être rectangulaires et de proportion plus haute que large. La largeur cumulée des lucarnes ne doit pas dépasser les deux-tiers de la largeur de la façade.

La distance entre deux châssis de toiture doit être d'au moins 1 mètre.

4- Aménagement des clôtures et abords

L'aménagement des abords et des espaces résiduels situés entre les façades et les clôtures ou alignements de voirie, doit faire l'objet de réflexion au même titre que les constructions, et leur traitement doit être soigné.

Les clôtures autorisées le long des voies ouvertes à la circulation sont :

- les murs pleins en pierre ou en maçonnerie enduite d'une hauteur maximale de 1,80 mètre,
- les clôtures à claire-voie sur muret surmonté d'une lisse, d'une grille ou d'un grillage.

Sauf en cas de nécessité de retenue de terres ou d'accompagnement d'un fort dénivelé du terrain, la partie ajourée devra avoir une hauteur au moins égale aux deux tiers de la hauteur de la clôture, doublée ou non de haie vive. La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 1,80 mètres

Les clôtures le long des limites séparatives sont :

- des murs pleins en maçonnerie ou en plaques ciment d'une hauteur maximale de 1,80 mètre,
- des grillages en métal de type treillis soudé ou autres, des treillages en bois, supportés ou non par un soubassement, et doublés ou non de haies végétales d'une hauteur maximale de 1,80 mètre et composées d'essences locales.

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

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Article Ua 5 – Traitement environnemental et espaces non bâtis et abords de construction**1- Espaces de pleine terre****Dispositions générales**

Le règlement du PLU met en place une emprise minimale de pleine terre pour chaque unité foncière.

Les espaces de pleine terre englobent les espaces vierges de toute infrastructure et superstructure visible en surface.

En zone Ua, l'emprise minimale de pleine terre n'est pas fixée.

Dispositions particulières

Il peut être dérogé aux dispositions générales pour les équipements d'intérêt collectif ou services publics.

2- Aménagement des jardins

Les haies et les jardins doivent être aménagés comme des « niches écologiques », et composés de plusieurs essences.

De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou non locales sont à éviter ainsi que les essences allergènes. Toutefois, dans le cas de recherche d'ambiance(s) particulière(s) justifiée(s) pour des opérations d'aménagement d'ensemble, des essences non locales pourront être admises.

Article Ua 6 – Stationnement**1- Stationnement des véhicules motorisés**

La création de places de stationnement des véhicules, résultant de l'application des normes définies ci-après doit se faire en-dehors des voies publiques.

Les emplacements doivent être suffisamment dimensionnés et facilement accessibles.

Dans le cas d'une extension, réhabilitation, restructuration, changement de destination, les normes définies ci-après ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher, de capacité ou du nombre de logements, en maintenant les places existantes nécessaires aux parties du bâtiment dont la destination initiale est conservée.

Règles quantitatives de stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain d'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra réaliser ou participer à la réalisation du nombre de places nécessaires sur un autre terrain distant de 250 mètres au plus des constructions ou installations à desservir.

Le stationnement est défini ci-après par fonctions :

° Constructions destinées à l'habitation :

2 places de stationnement par logement

° Constructions destinées à l'habitation (logement social) :

1 place de stationnement par logement

° Constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail :

Il n'est pas exigé de place de stationnement pour toute surface de plancher inférieure à 100 m². En cas de dépassement du seuil de 100 m², une place de stationnement par 25 m² de surface de plancher sera exigée.

° Constructions destinées aux bureaux :

1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher

° Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale :

2 places de stationnement par classe et une place de stationnement par emploi.

Autres constructions : article non réglementé.

Le nombre de places imposé est calculé par rapport au total des surfaces de plancher, des capacités ou du nombre de logements de l'opération. Si le nombre exigé de places est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux surfaces des planchers existants, y compris ceux faisant l'objet d'un changement de destination soumis à permis de construire.

Les places de stationnement enclavées, accessibles par une autre place, ne sont pas prises en compte dans le contrôle du respect de ces règles.

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

Article Ua 7 – Desserte par les voies publiques et privées

1- Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès sur la voie publique doivent présenter une largeur minimale de 3 mètres.
- Pour les opérations de logements et bureaux présentant un linéaire sur voie inférieure à 30 mètres, un seul accès à la voie publique sera autorisé, à l'exception de la création d'une sortie sur une voie différente.

2- Voirie

- Les voies et les accès à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Dans tous les cas, elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours, de lutte contre les incendies et de ramassage des ordures ménagères.
- Les accès, y compris les portes de garage situées à l'alignement de l'espace public, doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.
- L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur, notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.
- Sauf dispositions spécifiques au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, auquel cas les présentes dispositions ne sont pas applicables, les nouvelles voies en impasse seront uniquement autorisées en cas d'opérations d'ensemble impliquant une mutualisation des places de stationnement et lorsqu'elles sont prolongées par des axes de cheminements doux.

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 assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

2- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

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

3- Assainissement

Toute construction doit pouvoir être raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur.

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

Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

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

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

Extrait du rapport de présentation : « 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 zone dispose en principe des équipements publics nécessaires pour accueillir tout nouveau projet. Elle se caractérise par sa diversité des formes bâties et de ses fonctions urbaines.

Sont interdits :

- Les exploitations forestières
- Les commerces de gros
- Les cinémas
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Les salles d'art et de spectacle
- Les équipements sportifs
- Les activités industrielles
- Les centres de congrès et d'exposition

2- Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

- Les exploitations agricoles dans le cas de réutilisation de constructions existantes et à condition d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt dans le cas de réutilisation de constructions existantes et à condition d'être compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de nuisance et d'aspect extérieur.

Article Ub2– Mixité fonctionnelle et sociale

Les règles relatives à la destination des constructions concernent la mixité tant fonctionnelle que sociale. Cette mixité est recherchée, mais doit être adaptée au contexte, qualitative et participer à la mise en œuvre du projet de territoire. La mixité fonctionnelle doit aussi correspondre aux usages existants et s'adapter à l'évolution des modes de vie.

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article Ub 3 –Volumétrie et Implantation des constructions

1- Emprise au sol maximale

Dispositions générales

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de construction, tous débords et surplombs inclus. Le % se calcule par rapport au terrain ou surface d'assiette du projet (parcelle ou unité foncière).

En secteur Ub, l'emprise au sol ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.

L'emprise au sol des abris de jardin ne doit pas dépasser 12 m².

Dispositions particulières

Il peut être dérogé aux dispositions générales pour les équipements d'intérêt collectif ou services publics.

2- Volumétrie et hauteur maximale

Dispositions générales

Les hauteurs sont mesurées du terrain à compter du sol naturel avant travaux à l'égout du toit.

Les constructions principales et leurs extensions peuvent être édifiées à 6 m à l'égout du toit maximum.

Les annexes peuvent être édifiées à 3 m à l'égout du toit maximum

Les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m² peuvent être édifiées à 2 m à l'égout du toit maximum

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :

- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables
- les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, sur une hauteur maximale de 1,50 mètres.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les équipements collectifs d'intérêt général.

Dispositions particulières

Les hauteurs maximales ci-dessus prescrites peuvent être dépassées lorsqu'une construction existante dépasse ces dernières ; les extensions et travaux de réhabilitation peuvent dans ce cas se référer à la hauteur existante.

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

Dispositions générales

Les constructions principales doivent être implantées soit à l'alignement, soit en recul d'un minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Les annexes doivent être édifiées soit à l'alignement, soit en recul d'un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Les abris de jardin d'une emprise inférieure ou égale à 12 m² doivent être édifiés en recul d'un minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement.

La règle générale d'implantation ne concerne pas :

- les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

Dispositions particulières

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu. Néanmoins, la distance entre l'extension et l'alignement doit être supérieure ou égale à la distance entre la construction existante et l'alignement.
- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables,
- pour la préservation ou la restauration d'un élément identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (limites latérales et limites de fond de parcelle).

Les constructions doivent être implantées soit en contiguïté d'une ou plusieurs des limites séparatives, soit en retrait d'un minimum de 3 mètres.

Les constructions annexes de type abris de jardin d'une emprise inférieure ou égale à 12 m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres à l'égout du toit peuvent être implantés en limites séparatives si un adossement sur un autre abri de jardin existe sur une unité foncière voisine ou en retrait obligatoire d'au moins 0,50 mètre des dites limites.

Les piscines incluant les plages doivent quant à elles être implantées en retrait sans que celui-ci soit inférieur à 3 mètres

Sans préjudice des dispositions civiles éventuellement applicables dont le respect relève de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage, ces règles d'implantation s'appliquent aux saillies. Elles ne s'appliquent ni aux débords de toiture ni aux constructions en sous-sol.

Dispositions particulières

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

Afin de favoriser l'accroche avec les bâtiments existants implantés différemment de la règle générale, le projet peut s'implanter en continuité avec des bâtiments situés sur un terrain contigu, sous réserve :

- de s'inscrire dans un gabarit similaire (profondeur et hauteur),
- de respecter la hauteur maximale et les dispositions générales d'implantation ci-dessus définies sur les autres limites séparatives.

Pour la préservation ou la restauration d'un élément identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,

Pour réaliser l'isolation par l'extérieur d'une construction existante.

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

1- Intégration architecturales et paysagère des projets

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère du bourg.

2- Traitement des façades

Le rapport entre l'espace public et toute construction passe par une bonne délimitation de l'implantation de la construction et par un traitement harmonieux de la façade.

D'une manière générale, une unité d'aspect de toutes les façades (matériaux et coloration) doit être recherchée. Les enduits de teintes vives sont à proscrire, en particulier le blanc.

Les abris de jardin doivent être en matériaux durables et sont admis sous réserve d'une bonne insertion paysagère.

3- Traitement des toitures

Les toitures des constructions principales destinées à l'habitat doivent être de forme simple, non débordante sur les pignons en cas d'implantation en limite séparative et comporter au moins deux versants de pentes égales ou supérieures à 35°.

Les toitures doivent être couvertes soit en tuiles d'aspect plat (22 unités/m² minimum), soit en ardoises, soit en chaume ou dans un matériau de teinte et d'aspect similaire. La tuile mécanique peut toutefois être utilisée sur des constructions existantes qui en sont équipées.

Les toitures terrasses peuvent être toutefois admises si elles ne portent pas atteinte à leur environnement

Les toitures des annexes et extensions d'une emprise au sol supérieure à 20 m² doivent présenter au moins de deux versants de pentes égales ou supérieures à 35° ou une terrasse.

Les toitures des annexes, extensions d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m², doivent présenter soit une ou plusieurs pentes égales ou supérieures à 10° ou une terrasse.

En cas de toiture à pente, les couvertures des annexes doivent être d'un matériau de teinte identique à la construction principale.

Sont interdits pour tout type de construction les panneaux ondulés de matière plastique ou similaire.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de construction de vérandas, de verrières ou d'abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 12 m²,

Les toitures des constructions agricoles doivent comporter des pentes égales ou supérieures à 25°.

Les souches de cheminées sont situées le plus près possible du faîtage et jamais dans la moitié inférieure du toit. Les souches et ventilation sont à regrouper en un seul conduit.

Les percements en toitures sont constitués soit par des châssis vitrés posés dans le pan du toit, soit par les lucarnes à croupe ou à fronton.

Les lucarnes rampantes sont interdites.

Les lucarnes doivent être rectangulaires et de proportion plus haute que large. La largeur cumulée des lucarnes ne doit pas dépasser les deux-tiers de la largeur de la façade.

La distance entre deux châssis de toiture doit être d'au moins 1 mètre.

4- Aménagement des clôtures et abords

L'aménagement des abords et des espaces résiduels situés entre les façades et les clôtures ou alignements de voirie, doit faire l'objet de réflexion au même titre que les constructions, et leur traitement doit être soigné.

Les clôtures autorisées le long des voies ouvertes à la circulation sont :

- les murs pleins en pierre ou en maçonnerie enduite d'une hauteur maximale de 1,80 mètre,
- les clôtures à claire-voie sur muret surmonté d'une lisse, d'une grille ou d'un grillage. La partie ajourée devra avoir une hauteur au moins égale aux deux tiers de la hauteur de la clôture, doublée ou non de haie vive. La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 1,80 mètre

Sauf en cas de nécessité de retenue de terres ou d'accompagnement d'un fort dénivelé du terrain, la partie ajourée devra avoir une hauteur au moins égale aux deux tiers de la hauteur de la clôture, doublée ou non de haie vive. La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 1,80 mètres

Les clôtures le long des limites séparatives sont :

- des murs pleins en maçonnerie ou en plaques ciment d'une hauteur maximale de 1,80 mètre,
- des clôtures à claire-voie sur muret surmonté d'une lisse, d'une grille ou d'un grillage,
- des grillages en métal de type treillis soudé ou autres, des treillages en bois, supportés ou non par un soubassement, et doublés ou non de haies végétales d'une hauteur maximale de 1,80 mètre et composées d'essences locales.

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

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

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

1- Espaces de pleine terre

Dispositions générales

Le règlement du PLU met en place une emprise minimale de pleine terre pour chaque unité foncière.

Les espaces de pleine terre englobent les espaces vierges de toute infrastructure et superstructure visible en surface.

En zone Ub, l'emprise minimale de pleine terre est fixée à 30% de la superficie du terrain

Dispositions particulières

Il peut être dérogé aux dispositions générales pour les équipements d'intérêt collectif ou services publics.

2- Aménagement des jardins

Les haies et les jardins doivent être aménagés comme des « niches écologiques », et composées de plusieurs essences.

De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou non locales sont à éviter ainsi que les essences allergènes. Toutefois, dans le cas de recherche d'ambiance(s) particulière(s) justifiée(s) pour des opérations d'aménagement d'ensemble, des essences non locales pourront être admises.

Article Ub 6 – Stationnement

1- Stationnement des véhicules motorisés

La création de places de stationnement des véhicules, résultant de l'application des normes définies ci-après doit se faire en-dehors des voies publiques.

Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation, restructuration, changement de destination, les normes définies ci-après ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher, de capacité ou du nombre de logements, en maintenant les places existantes nécessaires aux parties du bâtiment dont la destination initiale est conservée.

Règles quantitatives de stationnement

Les nombres de places de stationnement minimum imposés sont reportés dans le tableau ci-après, en fonction des destinations

° Constructions destinées à l'habitation :

au minimum 2 places de stationnement par logement, garages compris.

° Constructions destinées à l'habitation (logement social):

1 place de stationnement par logement

° Constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail:

1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher

° Constructions destinées aux bureaux :

1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher

Autres constructions : article non réglementé.

Le nombre de places imposé est calculé par rapport au total des surfaces de plancher, des capacités ou du nombre de logements de l'opération. Si le nombre exigé de places est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux surfaces des planchers existants, y compris ceux faisant l'objet d'un changement de destination soumis à permis de construire.

Les places de stationnement enclavées, accessibles par une autre place, ne sont pas prises en compte dans le contrôle du respect de ces règles.

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

Article Ub 7 – Desserte par les voies publiques et privées

Les projets faisant l'objet d'un permis de construire doivent satisfaire à certaines exigences pratiques et fonctionnelles en matière d'accessibilité et de connexion aux réseaux techniques de la commune.

1- Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès sur la voie publique doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres.
- Pour les opérations de logements et bureaux présentant un linéaire sur voie inférieur à 30 mètres, un seul accès à la voie publique sera autorisé, à l'exception de la création d'une sortie sur une voie différente.

2- Voirie

- Les voies et les accès à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Dans tous les cas, elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours, de lutte contre les incendies et de ramassage des ordures ménagères.
- Les accès, y compris les portes de garage situées à l'alignement de l'espace public, doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.
- L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur, notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.
- Sauf dispositions spécifiques au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, auquel cas les présentes dispositions ne sont pas applicables, les nouvelles voies en impasse seront uniquement autorisées en cas d'opérations d'ensemble impliquant une mutualisation des places de stationnement et lorsqu'elles sont prolongées par des axes de cheminements doux.

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 assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

2- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

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

3- Assainissement

Toute construction doit pouvoir être raccordé au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur.

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

Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

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

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

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

Le secteur Ucb 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 zone dispose en principe des équipements publics nécessaires pour accueillir tout nouveau projet. Elle se caractérise par sa diversité des formes bâties et de ses fonctions urbaines.

Sont interdits :

- Les exploitations agricoles,
- Les exploitations forestières
- Les commerces de gros
- Les cinémas
- Les équipements de santé et d'action sociale
- Les salles d'art et de spectacle
- Les équipements sportifs
- Les activités industrielles
- Les entrepôts
- Les centres de congrès et d'exposition

2- Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisées sous conditions :

- Les autres équipements recevant du public

Article Uc2– Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article Uc 3 –Volumétrie et Implantation des constructions

1- Emprise au sol maximale

Dispositions générales

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de construction, tous débords et surplombs inclus. Le % se calcule par rapport au terrain ou surface d'assiette du projet (parcelle ou unité foncière).

En secteur Uc, l'emprise au sol ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.

L'emprise au sol des abris de jardin ne doit pas dépasser 12 m².

Dispositions particulières

Il peut être dérogé aux dispositions générales pour les équipements d'intérêt collectif ou services publics.

2- Volumétrie et hauteur maximale

Dispositions générales

Les hauteurs sont mesurées du terrain à compter du sol naturel avant travaux à l'égout du toit.

Les constructions principales et leurs extensions peuvent être édifiées à 6 m à l'égout du toit maximum.

Les annexes peuvent être édifiées à 3 m à l'égout du toit maximum

Les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m² peuvent être édifiées à 2 m à l'égout du toit maximum

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :

- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables
- les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, sur une hauteur maximale de 1,50 mètres.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les équipements collectifs d'intérêt général.

Dispositions particulières

Les hauteurs maximales ci-dessus prescrites peuvent être dépassées lorsqu'une construction existante dépasse ces dernières ; les extensions et travaux de réhabilitation peuvent dans ce cas se référer à la hauteur existante.

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

Dispositions générales

Les constructions principales doivent s'implanter à un recul supérieur ou égal à 5 mètres de l'alignement par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Les annexes doivent être édifiées soit à l'alignement, soit en recul d'un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Les abris de jardin d'une emprise inférieure ou égale à 12 m² doivent être édifiés en recul d'un minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement.

La règle générale d'implantation ne concerne pas :

- les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

Dispositions particulières

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu. Néanmoins, la distance entre l'extension et l'alignement doit être supérieure ou égale à la distance entre la construction existante et l'alignement.
- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables,
- pour la préservation ou la restauration d'un élément identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (limites latérales et limites de fond de parcelle).

Les constructions doivent être implantées soit en contiguïté d'une des limites séparatives, soit en retrait d'un minimum de 3 mètres.

Les constructions annexes de type abris de jardin d'une emprise inférieure ou égale à 12 m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres à l'égout du toit peuvent être implantés en limites séparatives si un adossement sur un autre abri de jardin existe sur une unité foncière voisine ou en retrait obligatoire d'au moins 0,50 mètre des dites limites.

Les piscines incluant les plages doivent quant à elles être implantées en retrait sans que celui-ci soit inférieur à 3 mètres

Sans préjudice des dispositions civiles éventuellement applicables dont le respect relève de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage, ces règles d'implantation s'appliquent aux saillies. Elles ne s'appliquent ni aux débords de toiture ni aux constructions en sous-sol.

Dispositions particulières

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

Afin de favoriser l'accroche avec les bâtiments existants implantés différemment de la règle générale, le projet peut s'implanter en continuité avec des bâtiments situés sur un terrain contigu, sous réserve :

- de s'inscrire dans un gabarit similaire (profondeur et hauteur),
- de respecter la hauteur maximale (Hm) et les dispositions générales d'implantation ci-dessus définies sur les autres limites séparatives.

Pour la préservation ou la restauration d'un élément identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,

Pour réaliser l'isolation par l'extérieur d'une construction existante.

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

1- Intégration architecturales et paysagère des projets

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère du bourg.

2- Traitement des façades

Le rapport entre l'espace public et toute construction passe par une bonne délimitation de l'implantation de la construction et par un traitement harmonieux de la façade.

D'une manière générale, une unité d'aspect de toutes les façades (matériaux et coloration) doit être recherchée. Les enduits de teintes vives sont à proscrire, en particulier le blanc.

Les abris de jardin doivent être en matériaux durables et sont admis sous réserve d'une bonne insertion paysagère.

3- Traitement des toitures

Les toitures des constructions principales destinées à l'habitat doivent être de forme simple, non débordante sur les pignons en cas d'implantation en limite séparative et comporter au moins deux versants de pentes égales ou supérieures à 35°.

Les toitures doivent être couvertes soit en tuiles d'aspect plat (22 unités/m² minimum), soit en ardoises, soit en chaume ou dans un matériau de teinte et d'aspect similaire.

Les toitures terrasses peuvent être toutefois admises si elles ne portent pas atteinte à leur environnement.

Les toitures des annexes et extensions d'une emprise au sol supérieure à 20 m² doivent présenter au moins de deux versants de pentes égales ou supérieures à 35° ou une terrasse.

Les toitures des annexes, extensions d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m², doivent présenter soit une ou plusieurs pentes égales ou supérieures à 10° ou une terrasse.

En cas de toiture à pente, les couvertures des annexes doivent être d'un matériau de teinte identique à la construction principale.

Sont interdits pour tout type de construction les panneaux ondulés de matière plastique ou similaire.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de construction de vérandas, de verrières ou d'abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 12 m².

Les souches de cheminées sont situées le plus près possible du faîtage et jamais dans la moitié inférieure du toit. Les souches et ventilation sont à regrouper en un seul conduit.

Les lucarnes rampantes sont interdites.

Les lucarnes doivent être rectangulaires et de proportion plus haute que large. La largeur cumulée des lucarnes ne doit pas dépasser les deux-tiers de la largeur de la façade.

La distance entre deux châssis de toiture doit être d'au moins 1 mètre.

4- Aménagement des clôtures et abords

L'aménagement des abords et des espaces résiduels situés entre les façades et les clôtures ou alignements de voirie, doit faire l'objet de réflexion au même titre que les constructions, et leur traitement doit être soigné.

L'aménagement des abords et des espaces résiduels situés entre les façades et les clôtures ou alignements de voirie, doit faire l'objet de réflexion au même titre que les constructions, et leur traitement doit être soigné.

Les clôtures autorisées le long des voies ouvertes à la circulation sont :

- les clôtures à claire-voie sur muret surmonté d'une lisse, d'une grille ou d'un grillage. La partie ajourée devra avoir une hauteur au moins égale aux deux tiers de la hauteur de la clôture, doublée ou non de haie vive. La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 1,60 mètre,
- Pour le seul lotissement des Vergers, les murs pleins d'une hauteur maximale de 1,80 mètre,
- les haies végétales doublées ou non d'un grillage en métal de type treillis soudé maintenues à une hauteur maximum de 1,80 mètre et composées d'essences locales

Les clôtures le long des limites séparatives sont :

- des murs pleins en maçonnerie ou en plaques ciment d'une hauteur maximale de 1,80 mètre,

- des grillages en métal de type treillis soudé ou autres, des treillages en bois, supportés ou non par un soubassement, et doublés ou non de haies végétales d'une hauteur maximale de 1,80 mètre et composées d'essences locales.

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

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

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

1- Espaces de pleine terre

Dispositions générales

Le règlement du PLU met en place une emprise minimale de pleine terre pour chaque unité foncière. Les espaces de pleine terre englobent les espaces vierges de toute infrastructure et superstructure visible en surface.

En zone Uc, l'emprise minimale de pleine terre est fixée à 40% de la superficie du terrain

Dispositions particulières

Il peut être dérogé aux dispositions générales pour les équipements d'intérêt collectif ou services publics.

2- Aménagement des jardins

De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou non locales sont à éviter ainsi que les essences allergènes.

Article Uc 6 – Stationnement

1- Stationnement des véhicules motorisés

La création de places de stationnement des véhicules, résultant de l'application des normes définies ci-après doit se faire en-dehors des voies publiques.

Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation, restructuration, changement de destination, les normes définies ci-après ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher, de capacité ou du nombre de logements, en maintenant les places existantes nécessaires aux parties du bâtiment dont la destination initiale est conservée.

Règles quantitatives de stationnement

Les nombres de places de stationnement minimum imposés sont reportés dans le tableau ci-après, en fonction des destinations

° Constructions destinées à l'habitation :

au minimum 2 places de stationnement par logement, garages compris.

Autres constructions : article non réglementé.

Le nombre de places imposé est calculé par rapport au total des surfaces de plancher, des capacités ou du nombre de logements de l'opération. Si le nombre exigé de places est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux surfaces des planchers existants, y compris ceux faisant l'objet d'un changement de destination soumis à permis de construire.

Les places de stationnement enclavées, accessibles par une autre place, ne sont pas prises en compte dans le contrôle du respect de ces règles.

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

Article Uc 7 – Desserte par les voies publiques et privées

Les projets faisant l'objet d'un permis de construire doivent satisfaire à certaines exigences pratiques et fonctionnelles en matière d'accessibilité et de connexion aux réseaux techniques de la commune.

1- Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès sur la voie publique doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres.
- Pour les opérations de logements et bureaux présentant un linéaire sur voie inférieur à 30 mètres, un seul accès à la voie publique sera autorisé, à l'exception de la création d'une sortie sur une voie différente.

2- Voirie

- Les voies et les accès à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Dans tous les cas, elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours, de lutte contre les incendies et de ramassage des ordures ménagères.
- Les accès, y compris les portes de garage situées à l'alignement de l'espace public, doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.
- L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur, notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.
- Sauf dispositions spécifiques au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, auquel cas les présentes dispositions ne sont pas applicables, les nouvelles voies en impasse seront uniquement autorisées en cas d'opérations d'ensemble impliquant une mutualisation des places de stationnement et lorsqu'elles sont prolongées par des axes de cheminements doux.

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 assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

2- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

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

3- Assainissement

Toute construction doit pouvoir être raccordé au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur.

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

Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

V. LA ZONE URBAINE D'EQUIPEMENT (Ue)

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

Extrait du rapport de présentation : « 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 zone dispose en principe des équipements publics nécessaires pour accueillir tout nouveau projet. Elle se caractérise par sa diversité des formes bâties et de ses fonctions urbaines.

Sont interdits :

- Les exploitations agricoles,
- Les exploitations forestières
- Les commerces de gros
- Les activités industrielles
- Les entrepôts

2- Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisées sous conditions :

Article Ue2– Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article Ue 3 –Volumétrie et Implantation des constructions

1- Emprise au sol maximale

Dispositions générales

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de construction, tous débords et surplombs inclus. Le % se calcule par rapport au terrain ou surface d'assiette du projet (parcelle ou unité foncière).

En zone Ue, l'emprise au sol n'est pas réglementée

Dispositions particulières

Il peut être dérogé aux dispositions générales pour les équipements d'intérêt collectif ou services publics.

2- Volumétrie et hauteur maximale

Dispositions générales

Les hauteurs sont mesurées du terrain à compter du sol naturel avant travaux à l'égout du toit.

Les constructions principales et leurs extensions peuvent être édifiées à 6 m à l'égout du toit maximum

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :

- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables
- les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, sur une hauteur maximale de 1,50 mètres.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les équipements collectifs d'intérêt général.

Dispositions particulières

Les hauteurs maximales ci-dessus prescrites peuvent être dépassées lorsqu'une construction existante dépasse ces dernières ; les extensions et travaux de réhabilitation peuvent dans ce cas se référer à la hauteur existante.

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

Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en recul d'un minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Dispositions particulières

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu. Néanmoins, la distance entre l'extension et l'alignement doit être supérieure ou égale à la distance entre la construction existante et l'alignement.
- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables,
- pour la préservation ou la restauration d'un élément identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (limites latérales et limites de fond de parcelle).

Les constructions peuvent être implantées soit en contiguïté d'une ou plusieurs des limites séparatives, soit en retrait d'un minimum de 3 mètres.

Sans préjudice des dispositions civiles éventuellement applicables dont le respect relève de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage, ces règles d'implantation s'appliquent aux saillies. Elles ne s'appliquent ni aux débords de toiture ni aux constructions en sous-sol.

Dispositions particulières

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

Afin de favoriser l'accroche avec les bâtiments existants implantés différemment de la règle générale, le projet peut s'implanter en continuité avec des bâtiments situés sur un terrain contigu, sous réserve :

- de s'inscrire dans un gabarit similaire (profondeur et hauteur),
- de respecter la hauteur maximale (Hm) et les dispositions générales d'implantation ci-dessus définies sur les autres limites séparatives.

Pour la préservation ou la restauration d'un élément identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,

Pour réaliser l'isolation par l'extérieur d'une construction existante.

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

1- Intégration architecturales et paysagère des projets

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère du bourg.

2- Traitement des façades

Le rapport entre l'espace public et toute construction passe par une bonne délimitation de l'implantation de la construction et par un traitement harmonieux de la façade.

3- Aménagement des clôtures et abords

L'aménagement des abords et des espaces résiduels situés entre les façades et les clôtures ou alignements de voirie, doit faire l'objet de réflexion au même titre que les constructions, et leur traitement doit être soigné.

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

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

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

1- Espaces de pleine terre

Dispositions générales

Le règlement du PLU met en place une emprise minimale de pleine terre pour chaque unité foncière.

Les espaces de pleine terre englobent les espaces vierges de toute infrastructure et superstructure visible en surface.

En zone, l'espace de pleine terre n'est pas réglementé

Dispositions particulières

Sans objet

2- Aménagement des jardins

Les haies et les jardins doivent être aménagées comme des « niches écologiques », et composées de plusieurs essences.

De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou non locales sont à éviter ainsi que les essences allergènes. Toutefois, dans le cas de recherche d'ambiance(s) particulière(s) justifiée(s) pour des opérations d'aménagement d'ensemble, des essences non locales pourront être admises.

Article Ue 6 – Stationnement

1- Stationnement des véhicules motorisés

La création de places de stationnement des véhicules, résultant de l'application des normes définies ci-après doit se faire en-dehors des voies publiques.

Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation, restructuration, changement de destination, les normes définies ci-après ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher, de capacité ou du nombre de logements, en maintenant les places existantes nécessaires aux parties du bâtiment dont la destination initiale est conservée.

Règles quantitatives de stationnement

Les nombres de places de stationnement minimum imposés sont reportés dans le tableau ci-après, en fonction des destinations

° Constructions destinées à l'habitation :

au minimum 2 places de stationnement par logement, garages compris.

° Constructions destinées à l'habitation (logement social):

1 place de stationnement par logement

° Construction à usage de bureaux

1 place de stationnement par tranche de 40 m² de plancher hors œuvre nette de la construction.

° Construction à usage d'établissements d'enseignement :

2 places de stationnement par tranche de 40 m² de plancher hors œuvre nette de la construction.

Le nombre de places imposé est calculé par rapport au total des surfaces de plancher, des capacités ou du nombre de logements de l'opération. Si le nombre exigé de places est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux surfaces des planchers existants, y compris ceux faisant l'objet d'un changement de destination soumis à permis de construire.

Les places de stationnement enclavées, accessibles par une autre place, ne sont pas prises en compte dans le contrôle du respect de ces règles.

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

Article Ue 7 – Desserte par les voies publiques et privées

Les projets faisant l'objet d'un permis de construire doivent satisfaire à certaines exigences pratiques et fonctionnelles en matière d'accessibilité et de connexion aux réseaux techniques de la commune.

1- Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès sur la voie publique doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres.
- Pour les opérations de logements et bureaux présentant un linéaire sur voie inférieur à 30 mètres, un seul accès à la voie publique sera autorisé, à l'exception de la création d'une sortie sur une voie différente.

2- Voirie

- Les voies et les accès à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Dans tous les cas, elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours, de lutte contre les incendies et de ramassage des ordures ménagères.
- Les accès, y compris les portes de garage situées à l'alignement de l'espace public, doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.
- L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur, notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.
- Sauf dispositions spécifiques au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, auquel cas les présentes dispositions ne sont pas applicables, les nouvelles voies en impasse seront uniquement autorisées en cas d'opérations d'ensemble impliquant une mutualisation des places de stationnement et lorsqu'elles sont prolongées par des axes de cheminements doux.

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 assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

2- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

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

3- Assainissement

Toute construction doit pouvoir être raccordé au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur.

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

Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

VI. LA ZONE URBAINE DE JARDINS (Uj)

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

Extrait du rapport de présentation : « 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 à l'exception de celles indiquées à l'article 2.

2- Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

- les annexes, les abris de jardins et les serres à condition que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 20 m² et que leur morphologie et leur typologie respectent la qualité paysagère existante, tout particulièrement sur les espaces visibles depuis le domaine public.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés s'ils sont complémentaires ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, notamment pour des raisons techniques ou d'adaptation au terrain naturel et lorsqu'ils sont destinés à l'aménagement de voies et réseaux divers liés aux projets routiers d'intérêt général ou déclarés d'utilité publique.

Article Uj2– Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article Uj 3 –Volumétrie et Implantation des constructions

1- Emprise au sol maximale

Dispositions générales

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de construction, tous débords et surplombs inclus. Le % se calcule par rapport au terrain ou surface d'assiette du projet (parcelle ou unité foncière).

En secteur Uj, l'emprise au sol ne peut excéder 20 m².

Dispositions particulières

Il peut être dérogé aux dispositions générales pour les équipements d'intérêt collectif ou services publics.

2- Volumétrie et hauteur maximale

Dispositions générales

Les hauteurs sont mesurées du terrain à compter du sol naturel avant travaux à l'égout du toit.

Les constructions peuvent être édifiées à 3 mètres à l'égout du toit maximum

Les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m² peuvent être édifiées à 2 mètres à l'égout du toit maximum

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les équipements collectifs d'intérêt général.

Dispositions particulières

Les hauteurs maximales ci-dessus prescrites peuvent être dépassées lorsqu'une construction existante dépasse ces dernières ; les extensions et travaux de réhabilitation peuvent dans ce cas se référer à la hauteur existante.

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

Dispositions générales

Les constructions devront s'implanter avec un recul supérieur ou égal à 5 mètres à compter de l'alignement.

La règle générale d'implantation ne concerne pas :

- les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (limites latérales et limites de fond de parcelle).

Les constructions peuvent s'implanter sur une limite séparative ou en retrait sans que celui-ci soit inférieur à 3 mètres.

Dispositions particulières

Les constructions annexes de type abris de jardin d'une emprise inférieure ou égale à 12 m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres à l'égout du toit peuvent être implantés en limites séparatives si un adossement sur un autre abri de jardin existe sur une unité foncière voisine ou en retrait obligatoire d'au moins 0,50 mètre 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 architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère des jardins

2- Traitement des façades

Une unité d'aspect de toutes les façades (matériaux et coloration) doit être recherchée.

La couleur des matériaux de constructions, bruts ou enduits dans tous les cas doit se rapprocher des couleurs des constructions existantes dans l'environnement.

Les abris de jardin doivent être en matériaux durables et sont admis sous réserve d'une bonne insertion paysagère.

3- Traitement des toitures

Sont interdits pour tout type de construction les panneaux ondulés de matière plastique ou similaire.

4- Aménagement des clôtures et abords

L'aménagement des abords et des espaces résiduels situés entre les façades et les clôtures ou alignements de voirie, doit faire l'objet de réflexion au même titre que les constructions, et leur traitement doit être soigné.

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

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

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

1- Espaces de pleine terre

Dispositions générales

Le règlement du PLU met en place une emprise minimale de pleine terre pour chaque unité foncière.

Les espaces de pleine terre englobent les espaces vierges de toute infrastructure et superstructure visible en surface.

En zone Uj, l'emprise minimale de pleine terre est fixée à 90% de la superficie du terrain

Dispositions particulières

Il peut être dérogé aux dispositions générales pour les équipements d'intérêt collectif ou services publics.

2- Aménagement des jardins

Les haies et les jardins doivent être aménagées comme des « niches écologiques », et composées de plusieurs essences.

De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou non locales sont à éviter ainsi que les essences allergènes. Toutefois, dans le cas de recherche d'ambiance(s) particulière(s) justifiée(s) pour des opérations d'aménagement d'ensemble, des essences non locales pourront être admises.

Article Uj 6 – Stationnement

Sans objet

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

Article Uj 7 – Desserte par les voies publiques et privées

Les projets faisant l'objet d'un permis de construire doivent satisfaire à certaines exigences pratiques et fonctionnelles en matière d'accessibilité et de connexion aux réseaux techniques de la commune.

1- Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès sur la voie publique doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres.
- Pour les opérations de logements et bureaux présentant un linéaire sur voie inférieur à 30 mètres, un seul accès à la voie publique sera autorisé, à l'exception de la création d'une sortie sur une voie différente.

2- Voirie

- Les voies et les accès à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Dans tous les cas, elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours, de lutte contre les incendies et de ramassage des ordures ménagères.
- Les accès, y compris les portes de garage situées à l'alignement de l'espace public, doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.
- L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur, notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

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 assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

2- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

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

3- Assainissement

Toute construction doit pouvoir être raccordé au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur.

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

Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

VII. LA ZONE URBAINE D'ACTIVITÉS (Ux)

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

Extrait du rapport de présentation : « 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

Cette zone dispose en principe des équipements publics nécessaires pour accueillir tout nouveau projet. Elle se caractérise par sa diversité des formes bâties et de ses fonctions urbaines.

- Les exploitations agricoles,
- Les exploitations forestières,
- Les constructions destinées au logement,
- Les cinémas,
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- Les salles d'art et de spectacle
- Les équipements sportifs

2- Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Sans objet

Article Ux2– Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article Ux3 – Volumétrie et implantation des constructions

1- Emprise au sol maximale

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de construction, tous débords et surplombs inclus. Le % se calcule par rapport au terrain ou surface d'assiette du projet (parcelle ou unité foncière).

En zone Ux, l'emprise au sol ne peut excéder 70% de la superficie du terrain.

2- Hauteur maximale

Les hauteurs maximales sont mesurées du terrain naturel au sommet du bâtiment.

Dans le secteur Ux, la hauteur des constructions est limitée à 20 mètres à partir du niveau du sol avant travaux.

Article Ux1 – Destination des constructions (modifié)

1- Occupation et utilisation du sol interdites

Cette zone dispose en principe des équipements publics nécessaires pour accueillir tout nouveau projet. Elle se caractérise par sa diversité des formes bâties et de ses fonctions urbaines.

Sont interdits :

- Les exploitations agricoles,
- Les exploitations forestières,
- Les constructions destinées au logement,
- Les cinémas,
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- Les salles d'art et de spectacle
- Les équipements sportifs

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :

- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables
- les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, sur une hauteur maximale de 1,50 mètres.

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

Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées en recul minimum de 35 mètres de l'axe de la route nationale 10, de 50 mètres de l'axe de l'autoroute A11 et de 6 mètres des autres voies et emprises publiques.

La règle générale d'implantation ne concerne pas les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Dispositions particulières

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables,

4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait minimum de 3 mètres.

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

1- Intégration architecturales et paysagère des projets

Les constructions principales et leurs extensions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les constructions nouvelles doivent être similaires au bâti environnant par leur implantation, leur organisation et leur volume. L'accent sera mis sur la perception de la construction dans son ensemble, dans le paysage, bâti et végétal, « de loin ». Le détail est subsidiaire.

Les extensions doivent tenir compte des volumétries et des gabarits de la construction principale et utiliser des matériaux concordant avec ceux de la construction principale (couleur, texture, etc....).

Toutefois, dans le cas de la mise en place d'une démarche de qualité environnementale, de construction écologique, basse ou très basse énergie, passive, à énergie positive, bioclimatique ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, des implantations de construction différentes et le recours à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction sont admis sous réserve d'une bonne insertion paysagère et architecturale.

2- Traitement des façades

Il est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment.

Les teintes seront choisies dans les tons neutres en harmonie avec les bâtiments voisins (gamme de gris, de blanc cassé,...). Le blanc pur et les couleurs saturées sont interdits.

3-Traitement des Toitures et couvertures

Les toitures présenteront des formes simples et seront déclinées sous la forme de toitures à très faible pente garantissant l'écoulement des eaux pluviales. La présence d'un acrotère permettra de dissimuler la toiture « technique » et les émergences techniques.

4- Clôtures

Les clôtures autorisées le long des voies ouvertes à la circulation et en limites séparatives sont les grillages de type treillis soudé en métal de couleur sombre d'une hauteur maximale de 1,80m.

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

Des espaces extérieurs ou intérieurs permettant le stockage des déchets devront être aménagés et dimensionnés en fonction des besoins du système de collecte.

Dans le cas de zones de stockage extérieures, ces espaces devront être intégrés par des aménagements paysagers.

Dans le cas de locaux intérieurs, la localisation, la taille et l'ergonomie de l'espace de stockage devront faciliter le tri et la collecte des déchets.

Article Ux 6 – Stationnement

La création de places de stationnement des véhicules, résultant de l'application des normes définies ci-après doit se faire en-dehors des voies publiques.

Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation, restructuration, changement de destination, les normes définies ci-après ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher, de capacité ou du nombre de logements, en maintenant les places existantes nécessaires aux parties du bâtiment dont la destination initiale est conservée.

Règles quantitatives de stationnement

Les nombres de places de stationnement minimum imposés sont reportés dans le tableau ci-après, en fonction des destinations :

° Constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail:

1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher

° Constructions destinées aux bureaux :

1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher

° Etablissements industriels ou entrepôts

1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher

En outre, il sera aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des véhicules utilitaires.

° Hôtels :

Il sera créé une place de stationnement par chambre

° Restaurants :

1 place de stationnement par 10 m² de surface de plancher

Le nombre de places imposé est calculé par rapport au total des surfaces de plancher, des capacités ou du nombre de logements de l'opération. Si le nombre exigé de places est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux surfaces des planchers existants, y compris ceux faisant l'objet d'un changement de destination soumis à permis de construire.

Les places de stationnement enclavées, accessibles par une autre place, ne sont pas prises en compte dans le contrôle du respect de ces règles.

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

Article Ux 7 – Desserte par les voies publiques et privées

Les projets faisant l'objet d'un permis de construire doivent satisfaire à certaines exigences pratiques et fonctionnelles en matière d'accessibilité et de connexion aux réseaux techniques de la commune.

1- Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès sur la voie publique doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres.
- Pour les opérations de logements et bureaux présentant un linéaire sur voie inférieur à 30 mètres, un seul accès à la voie publique sera autorisé, à l'exception de la création d'une sortie sur une voie différente.

2- Voirie

- Les voies et les accès à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Dans tous les cas, elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours, de lutte contre les incendies et de ramassage des ordures ménagères.
- Les accès, y compris les portes de garage situées à l'alignement de l'espace public, doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.
- L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur, notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.
- Sauf dispositions spécifiques au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, auquel cas les présentes dispositions ne sont pas applicables, les nouvelles voies en impasse seront uniquement autorisées en cas d'opérations d'ensemble impliquant une mutualisation des places de stationnement et lorsqu'elles sont prolongées par des axes de cheminements doux.

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 assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

2- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

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

3- Assainissement

Toute construction doit pouvoir être raccordé au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur.

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

Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

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

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

Extrait du rapport de présentation : « 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 zone dispose en principe des équipements publics nécessaires pour accueillir tout nouveau projet. Elle se caractérise par sa diversité des formes bâties et de ses fonctions urbaines.

Sont interdits :

- Les exploitations agricoles
- Les exploitations forestières
- L'artisanat et le commerce de détail
- La restauration
- Les commerces de gros
- L'hébergement hôtelier et touristique
- Les cinémas
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées
- Les salles d'art et de spectacle
- Les activités industrielles
- Les entrepôts
- Les centres de congrès et d'exposition

2- Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisées sous conditions :

- Les autres équipements recevant du public

Article AU2– Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article AU 3 –Volumétrie et Implantation des constructions

1- Emprise au sol maximale

Dispositions générales

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de construction, tous débords et surplombs inclus. Le % se calcule par rapport au terrain ou surface d'assiette du projet (parcelle ou unité foncière).

En zone 1AU, l'emprise au sol ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.

L'emprise au sol des abris de jardin doit être inférieure ou égale à 12 m².

Dispositions particulières

Il peut être dérogé aux dispositions générales pour les équipements d'intérêt collectif ou services publics.

2- Volumétrie et hauteur maximale

Dispositions générales

Les hauteurs sont mesurées du terrain à compter du sol naturel avant travaux à l'égout du toit.

Les constructions principales et leurs extensions peuvent être édifiées à 6 m à l'égout du toit maximum.

Les annexes peuvent être édifiées à 3 m à l'égout du toit maximum

Les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m² peuvent être édifiées à 2 m à l'égout du toit maximum

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :

- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables
- les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, sur une hauteur maximale de 1,50 mètres.

Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les équipements collectifs d'intérêt général.

Dispositions particulières

Les hauteurs maximales ci-dessus prescrites peuvent être dépassées lorsqu'une construction existante dépasse ces dernières ; les extensions et travaux de réhabilitation peuvent dans ce cas se référer à la hauteur existante.

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

Dispositions générales

Les constructions doivent être édifiées à un recul supérieur ou égal à 5 mètres de l'alignement par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Les abris de jardin d'une emprise inférieure ou égale à 12 m² doivent être édifiés en recul d'un minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement.

La règle générale d'implantation ne concerne pas :

- les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Dispositions particulières

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu. Néanmoins, la distance entre l'extension et l'alignement doit être supérieure ou égale à la distance entre la construction existante et l'alignement.
- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables,
- pour la préservation ou la restauration d'un élément identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (limites latérales et limites de fond de parcelle).

Les constructions principales peuvent s'implanter sur une des limites séparatives

Dans le cas où elles ne jouxtent pas la limite séparative, les constructions peuvent s'implanter en retrait sans que celui-ci soit inférieur à 3 mètres.

Les constructions annexes de type abris de jardin d'une emprise inférieure ou égale à 12 m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres à l'égout du toit peuvent être implantés en limites séparatives si un adossement sur un autre abri de jardin existe sur une unité foncière voisine ou en retrait obligatoire d'au moins 0,50 mètre des dites limites.

Les piscines incluant les plages doivent quant à elles être implantées en retrait sans que celui-ci soit inférieur à 3 mètres

Sans préjudice des dispositions civiles éventuellement applicables dont le respect relève de la responsabilité de chaque maître d'ouvrage, ces règles d'implantation s'appliquent aux saillies. Elles ne s'appliquent ni aux débords de toiture ni aux constructions en sous-sol.

Dispositions particulières

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

Afin de favoriser l'accroche avec les bâtiments existants implantés différemment de la règle générale, le projet peut s'implanter en continuité avec des bâtiments situés sur un terrain contigu, sous réserve :

- de s'inscrire dans un gabarit similaire (profondeur et hauteur),
- de respecter la hauteur maximale et les dispositions générales d'implantation ci-dessus définies sur les autres limites séparatives.

Pour la préservation ou la restauration d'un élément identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,

Pour réaliser l'isolation par l'extérieur d'une construction existante.

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

1- Intégration architecturales et paysagère des projets

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux.

2- Traitement des façades

Le rapport entre l'espace public et toute construction passe par une bonne délimitation de l'implantation de la construction et par un traitement harmonieux de la façade.

D'une manière générale, une unité d'aspect de toutes les façades (matériaux et coloration) doit être recherchée.

La couleur des matériaux de constructions, bruts ou enduits dans tous les cas doit se rapprocher des couleurs des constructions existantes dans l'environnement. Les enduits de teintes vives sont à proscrire, en particulier le blanc.

Les abris de jardin doivent être en matériaux durables et sont admis sous réserve d'une bonne insertion paysagère.

3- Traitement des toitures

Les toitures des constructions principales doivent être de forme simple, non débordante sur les pignons en cas d'implantation en limite séparative et comporter au moins deux versants de pentes égales ou supérieures à 35°. Les toitures doivent être couvertes soit en tuiles d'aspect plat (22 unités/m² minimum), soit en ardoises, soit en chaume ou dans un matériau de teinte et d'aspect similaire.

Les toitures terrasses peuvent être toutefois admises si elles ne portent pas atteinte à leur environnement.

Les toitures des annexes et extensions d'une emprise au sol supérieure à 20 m² doivent présenter au moins de deux versants de pentes égales ou supérieures à 35° ou une terrasse.

Les toitures des annexes, extensions d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m², doivent présenter soit une ou plusieurs pentes égales ou supérieures à 10° ou une terrasse.

En cas de toiture à pente, les couvertures des annexes doivent être d'un matériau de teinte identique à la construction principale.

Sont interdits pour tout type de construction les panneaux ondulés de matière plastique ou similaire.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas en cas de construction de vérandas, de verrières ou d'abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 12 m²,

Les souches de cheminées sont situées le plus près possible du faîtage et jamais dans la moitié inférieure du toit. Les souches et ventilation sont à regrouper en un seul conduit.

Les percements en toitures sont constitués soit par des châssis vitrés posés dans le pan du toit, soit par les lucarnes à croupe ou à fronton.

Les lucarnes rampantes sont interdites.

Les lucarnes doivent être rectangulaires et de proportion plus haute que large. La largeur cumulée des lucarnes ne doit pas dépasser les deux-tiers de la largeur de la façade.

La distance entre deux châssis de toiture doit être d'au moins 1 mètre.

4- Aménagement des clôtures et abords

L'aménagement des abords et des espaces résiduels situés entre les façades et les clôtures ou alignements de voirie, doit faire l'objet de réflexion au même titre que les constructions, et leur traitement doit être soigné.

Les clôtures doivent avoir une hauteur maximum de 1,50 mètres.

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

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation

thermique, sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

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

6- Espaces de pleine terre

Dispositions générales

Le règlement du PLU met en place une emprise minimale de pleine terre pour chaque unité foncière. Les espaces de pleine terre englobent les espaces vierges de toute infrastructure et superstructure visible en surface.

En zone AU, l'emprise minimale de pleine terre est fixée à 30% de la superficie de l'ensemble du terrain.

Dispositions particulières

Il peut être dérogé aux dispositions générales pour les équipements d'intérêt collectif ou services publics.

7- Aménagement des jardins

Les haies et les jardins doivent être aménagés comme des « niches écologiques », et composés de plusieurs essences.

De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou non locales sont à éviter ainsi que les essences allergènes. Toutefois, dans le cas de recherche d'ambiance(s) particulière(s) justifiée(s) pour des opérations d'aménagement d'ensemble, des essences non locales pourront être admises.

Article AU 6 – Stationnement

La création de places de stationnement des véhicules, résultant de l'application des normes définies ci-après doit se faire en-dehors des voies publiques.

Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation, restructuration, changement de destination, les normes définies ci-après ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher, de capacité ou du nombre de logements, en maintenant les places existantes nécessaires aux parties du bâtiment dont la destination initiale est conservée.

Règles quantitatives de stationnement

Les nombres de places de stationnement minimum imposés sont reportés dans le tableau ci-après, en fonction des destinations

° Constructions destinées à l'habitation :

au minimum 2 places de stationnement par logement, garages compris.

° Constructions destinées à l'habitation (logement social):

1 place de stationnement par logement

Autres constructions : article non réglementé.

Le nombre de places imposé est calculé par rapport au total des surfaces de plancher, des capacités ou du nombre de logements de l'opération. Si le nombre exigé de places est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux surfaces des planchers existants, y compris ceux faisant l'objet d'un changement de destination soumis à permis de construire.

Les places de stationnement enclavées, accessibles par une autre place, ne sont pas prises en compte dans le contrôle du respect de ces règles.

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

Article AU 7 – Desserte par les voies publiques et privées

Les projets faisant l'objet d'un permis de construire doivent satisfaire à certaines exigences pratiques et fonctionnelles en matière d'accessibilité et de connexion aux réseaux techniques de la commune.

1- Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. ? demande aux voisins, droit de passage
- Les accès sur la voie publique doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres.
- Pour les opérations de logements et bureaux présentant un linéaire sur voie inférieur à 30 mètres, un seul accès à la voie publique sera autorisé, à l'exception de la création d'une sortie sur une voie différente.

2- Voirie

- Les voies et les accès à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Dans tous les cas, elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours, de lutte contre les incendies et de ramassage des ordures ménagères.
- Les accès, y compris les portes de garage situées à l'alignement de l'espace public, doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.
- L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur, notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.
- Sauf dispositions spécifiques au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, auquel cas les présentes dispositions ne sont pas applicables, les nouvelles voies en impasse seront uniquement autorisées en cas d'opérations d'ensemble impliquant une mutualisation des places de stationnement et lorsqu'elles sont prolongées par des axes de cheminements doux.

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 assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

2- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

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

3- Assainissement

Toute construction doit pouvoir être raccordé au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur.

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

Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

IX. LA ZONE A URBANISER A DOMINANTE ACTIVITES (1AUx)

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

Extrait du rapport de présentation : « 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 1AUx1 – Destination des constructions

1- Occupation et utilisation du sol interdites

Toute occupation et utilisation du sol est interdite à l'exception des bâtiments et installations nécessaires au bon fonctionnement des activités suivantes :

- Les exploitations agricoles,
- Les exploitations forestières,
- Les constructions destinées au logement,
- Les constructions destinées à l'hébergement,
- Les cinémas,
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- Les salles d'art et de spectacle
- Les équipements sportifs
- Les autres équipements recevant du public

2- Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Sans objet

Article 1AUx 2– Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

Article 1AUx1 – Destination des constructions (modifié)

1- Occupation et utilisation du sol interdites

Cette zone dispose en principe des équipements publics nécessaires pour accueillir tout nouveau projet. Elle se caractérise par sa diversité des formes bâties et de ses fonctions urbaines.

Sont interdits :

- Les exploitations agricoles,
- Les exploitations forestières,
- Les constructions destinées au logement,
- Les cinémas,
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- Les salles d'art et de spectacle
- Les équipements sportifs

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article 1AUx 3 – Volumétrie et implantation des constructions

1- Emprise au sol maximale

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de construction, tous débords et surplombs inclus. Le % se calcule par rapport au terrain ou surface d'assiette du projet (parcelle ou unité foncière).

En zone 1AUx, l'emprise au sol ne peut excéder 70% de la superficie du terrain.

2- Hauteur maximale

Les hauteurs maximales sont mesurées du terrain naturel au sommet du bâtiment.

Dans le secteur 1AUx, la hauteur des constructions est limitée à 20 mètres à partir du niveau du sol avant travaux

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :

- les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables
- les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées et de ventilation, sur une hauteur maximale de 1,50 mètres.

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

Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées en recul minimum de 35 mètres de l'axe de la route nationale 10, de 50 mètres de l'axe de l'autoroute A11 et de 6 mètres des autres voies et emprises publiques.

La règle générale d'implantation ne concerne pas les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Dispositions particulières

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers ...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables,

4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait minimum de 3 mètres.

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

1- Intégration architecturales et paysagère des projets

Les constructions principales et leurs extensions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Les constructions nouvelles doivent être similaires au bâti environnant par leur implantation, leur organisation et leur volume. L'accent sera mis sur la perception de la construction dans son ensemble, dans le paysage, bâti et végétal, « de loin ». Le détail est subsidiaire.

Les extensions doivent tenir compte des volumétries et des gabarits de la construction principale et utiliser des matériaux concordant avec ceux de la construction principale (couleur, texture, etc....).

Toutefois, dans le cas de la mise en place d'une démarche de qualité environnementale, de construction écologique, basse ou très basse énergie, passive, à énergie positive, bioclimatique ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, des implantations de construction différentes et le recours à des mises en œuvre innovantes en

matière d'aspect et de techniques de construction sont admis sous réserve d'une bonne insertion paysagère et architecturale.

2- Traitement des façades

Il est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment.

Les teintes seront choisies dans les tons neutres en harmonie avec les bâtiments voisins (gamme de gris, de blanc cassé,...). Le blanc pur et les couleurs saturées sont interdits.

3- Traitement des Toitures et couvertures

Les toitures présenteront des formes simples et seront déclinées sous la forme de toitures à très faible pente garantissant l'écoulement des eaux pluviales. La présence d'un acrotère permettra de dissimuler la toiture « technique » et les émergences techniques.

4- Clôtures

Les clôtures autorisées le long des voies ouvertes à la circulation et en limites séparatives sont les grillages de type treillis soudé en métal de couleur sombre d'une hauteur maximale de 1,80 mètres.

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

Des espaces extérieurs ou intérieurs permettant le stockage des déchets devront être aménagés et dimensionnés en fonction des besoins du système de collecte.

Dans le cas de zones de stockage extérieures, ces espaces devront être intégrés par des aménagements paysagers.

Dans le cas de locaux intérieurs, la localisation, la taille et l'ergonomie de l'espace de stockage devront faciliter le tri et la collecte des déchets.

Article 1AUx 6 – Stationnement

La création de places de stationnement des véhicules, résultant de l'application des normes définies ci-après doit se faire en-dehors des voies publiques.

Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation, restructuration, changement de destination, les normes définies ci-après ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher, de capacité ou du nombre de logements, en maintenant les places existantes nécessaires aux parties du bâtiment dont la destination initiale est conservée.

Règles quantitatives de stationnement

Les nombres de places de stationnement minimum imposés sont reportés dans le tableau ci-après, en fonction des destinations

° Constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail:

1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher

° Constructions destinées aux bureaux :

1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher

° Etablissements industriels ou entrepôts

1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher

En outre, il sera aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des véhicules utilitaires.

° Hôtels :

Il sera créé une place de stationnement par chambre

° Restaurants :

1 place de stationnement par 10 m² de surface de plancher

Le nombre de places imposé est calculé par rapport au total des surfaces de plancher, des capacités ou du nombre de logements de l'opération. Si le nombre exigé de places est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux surfaces des planchers existants, y compris ceux faisant l'objet d'un changement de destination soumis à permis de construire.

Les places de stationnement enclavées, accessibles par une autre place, ne sont pas prises en compte dans le contrôle du respect de ces règles.

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

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

Les projets faisant l'objet d'un permis de construire doivent satisfaire à certaines exigences pratiques et fonctionnelles en matière d'accessibilité et de connexion aux réseaux techniques de la commune.

1- Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. ? demande aux voisins, droit de passage
- Les accès sur la voie publique doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres.
- Pour les opérations de logements et bureaux présentant un linéaire sur voie inférieur à 30 mètres, un seul accès à la voie publique sera autorisé, à l'exception de la création d'une sortie sur une voie différente.

2- Voirie

- Les voies et les accès à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Dans tous les cas, elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours, de lutte contre les incendies et de ramassage des ordures ménagères.
- Les accès, y compris les portes de garage situées à l'alignement de l'espace public, doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.
- L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur, notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.
- Sauf dispositions spécifiques au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, auquel cas les présentes dispositions ne sont pas applicables, les nouvelles voies en impasse seront uniquement autorisées en cas d'opérations d'ensemble impliquant une mutualisation des places de stationnement et lorsqu'elles sont prolongées par des axes de cheminements doux.

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 assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

2- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

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

3- Assainissement

Toute construction doit pouvoir être raccordé au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur.

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

Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

X. LA ZONE AGRICOLE (A)

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

Extrait du rapport de présentation : « 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

- Les constructions d'habitation non liées à une exploitation agricole
- Les constructions destinées à l'artisanat et le commerce de détail
- Les constructions destinées à la restauration
- Les constructions de commerce de gros
- Les constructions liées aux activités de service et accueil clientèle non liées à une exploitation agricole
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique non liées à une exploitation agricole
- Les cinémas
- Les locaux et bureaux accueillant du public non liées à une exploitation agricole
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Les salles d'arts et spectacles
- Les équipements sportifs
- Les autres équipements recevant du public
- Les activités industrielles
- Les constructions destinées aux bureaux
- Les centres de congrès et d'exposition

2- Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisées sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- Les changements de destination des bâtiments agricoles identifiés aux documents graphiques du règlement au titre de l'article L.151-11-2^{ème} du Code de l'Urbanisme, en vue de l'habitation, de l'artisanat, du commerce de détail et de l'hébergement touristique :
 - s'il s'agit de bâtiments ou de partie de bâtiments repérés au document graphique,
 - sous réserve que le changement ne compromette pas l'exploitation agricole.
- Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation, sous réserve de ne pas dépasser une surface de plancher de 50% de la surface de plancher existante. Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de l'approbation du présent PLU ou à chacune de ses révisions générales.
- Les annexes des constructions existantes à usage d'habitation, sous réserve de ne pas dépasser une emprise au sol de 20m² et d'être implantées à une distance maximale de 20 mètres de la construction existante. Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de l'approbation du présent PLU ou à chacune de ses révisions générales.

Article A2– Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article A3 –Volumétrie et Implantation des constructions

1- Emprise au sol maximale

Dispositions générales

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de construction, tous débords et surplombs inclus. Le % se calcule par rapport au terrain ou surface d'assiette du projet (parcelle ou unité foncière).

En zone A, l'emprise au sol des constructions à usage agricole n'est pas réglementée.

Dispositions particulières

Il peut être dérogé aux dispositions générales pour les équipements d'intérêt collectif ou services publics.

2- Volumétrie et hauteur maximale

Les hauteurs sont mesurées du terrain à compter du sol naturel avant travaux à l'égout du toit.

Pour les constructions agricoles, il n'est pas fixé de règle de hauteur.

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

Les constructions nouvelles doivent être édifiées à un minimum de :

- Autoroute Océane A 11 : 100 mètres de l'axe, pour toute construction.
- Route nationale 10 : 75 mètres de l'axe, pour toute construction.
- Autres routes, voies communales et chemins ruraux : 5 mètres de l'alignement, pour toutes constructions.

La règle générale d'implantation ne concerne pas :

- les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit en contiguïté d'une ou plusieurs des limites séparatives, soit en retrait d'un minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Article A4 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1- Intégration architecturales et paysagère des projets

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère du bourg.

2- Traitement des façades

Le rapport entre l'espace public et toute construction passe par une bonne délimitation de l'implantation de la construction et par un traitement harmonieux de la façade.

La couleur des matériaux de constructions, bruts ou enduits dans tous les cas doit se rapprocher des couleurs des constructions existantes dans l'environnement. Les enduits de teintes vives sont à proscrire, en particulier le blanc.

Les abris de jardin doivent être en matériaux durables et sont admis sous réserve d'une bonne insertion paysagère.

3- Traitement des toitures

Constructions principales à usage d'habitation

Les toitures des constructions principales destinées à l'habitat doivent être de forme simple, non débordante sur les pignons en cas d'implantation en limite séparative et comporter au moins deux versants de pentes égales ou supérieures à 35°.

Les toitures doivent être couvertes soit en tuiles d'aspect plat (22 unités/m² minimum), soit en ardoises, soit en chaume ou dans un matériau de teinte et d'aspect similaire. La tuile mécanique peut toutefois être utilisée sur des constructions existantes qui en sont équipées.

Les toitures des annexes et extensions d'une emprise au sol supérieure à 20 m² doivent présenter au moins de deux versants de pentes égales ou supérieures à 35° ou une terrasse.

Les toitures des annexes, extensions d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m², vérandas et verrières, peuvent présenter soit une ou plusieurs pentes égales ou supérieures à 10° ou une terrasse.

Constructions agricoles

Sans objet

4- Aménagement des abords

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres sauf impératif de sécurité.

Les clôtures pleines sont interdites et toute forme de clôture devra prévoir en partie basse des dispositifs d'écoulement des eaux pluviales.

Article A5– Traitement environnemental

Les constructions et aménagements veilleront à favoriser le maintien ou le remplacement des plantations existantes.

Article A6 – Stationnement

Il devra être prévu un nombre de places suffisant correspondant aux besoins des constructions.

Les aires de stationnement en surface devront être aménagées avec des revêtements perméables.

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

Il sera apporté une attention spéciale à l'aménagement (implantation, localisation et organisation) des aires de stationnement afin que celles-ci ne nuisent pas à la qualité de l'environnement naturel.

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

Article A7 – Desserte par les voies publiques et privées

Les projets faisant l'objet d'un permis de construire doivent satisfaire à certaines exigences pratiques et fonctionnelles en matière d'accessibilité et de connexion aux réseaux techniques de la commune.

1- Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès sur la voie publique doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres.
- Pour les opérations de logements et bureaux présentant un linéaire sur voie inférieur à 30 mètres, un seul accès à la voie publique sera autorisé, à l'exception de la création d'une sortie sur une voie différente.

2- Voirie

- Les voies et les accès à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Dans tous les cas, elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours, de lutte contre les incendies et de ramassage des ordures ménagères.
- Les accès, y compris les portes de garage situées à l'alignement de l'espace public, doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.
- L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur, notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.
- Sauf dispositions spécifiques au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, auquel cas les présentes dispositions ne sont pas applicables, les nouvelles voies en impasse seront uniquement autorisées en cas d'opérations d'ensemble impliquant une mutualisation des places de stationnement et lorsqu'elles sont prolongées par des axes de cheminements doux.

Article A8 – Desserte par les réseaux

1- Eau potable

L'alimentation de toute construction nouvelle, dont le besoin en eau potable est reconnu, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

2- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

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

3- Assainissement

Toute construction doit pouvoir être raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur.

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

Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

XI. LA ZONE NATURELLE (N)

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

Extrait du rapport de présentation : « 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 exploitations agricoles
- Les exploitations forestières
- Les constructions destinées au logement
- Les constructions destinées à l'hébergement
- Les constructions nouvelles d'activités artisanales et de commerce de détail
- Les constructions nouvelles de restauration
- Les constructions nouvelles de commerce de gros
- Les activités de service avec accueil clientèle
- L'hébergement hôtelier et touristique
- Les cinémas
- Les locaux de bureaux accueillant du public
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Les salles d'arts et spectacles
- Les équipements sportifs
- Les activités industrielles
- Les entrepôts
- Les bureaux
- Les centres de congrès et d'exposition

2- Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- Les extensions mesurées des constructions existantes à usage d'habitation,
- Les annexes des constructions existantes à usage d'habitation, sous réserve de ne pas dépasser une emprise au sol de 20m² et d'être implantées à une distance maximale de 20 mètres de la construction existante. Cette possibilité n'est applicable qu'une seule fois à compter de l'approbation du présent PLU ou à chacune de ses révisions générales,
- Les abris pour animaux s'ils sont situés au moins à 50 mètres des zones U et AU.

Le secteur « i » correspond au périmètre sujet au plan d'exposition aux risques naturels prévisibles de la vallée de l'Eure approuvé par arrêté préfectoral du 9 juillet 1990. A ce titre, les dispositions réglementaires annexés dans le présent document s'appliquent aux constructions et aux aménagements autorisés.

Article N2– Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article N3 – Volumétrie et implantation des constructions

1- Emprise au sol maximale

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de construction, tous débords et surplombs inclus. Le % se calcule par rapport au terrain ou surface d'assiette du projet (parcelle ou unité foncière).

L'emprise au sol des constructions ne peut pas excéder 30% de la superficie du terrain.

L'emprise au sol des abris de jardin doit être inférieure ou égale à 12 m².

2- Volumétrie et hauteur maximale

Les hauteurs sont mesurées du terrain à compter du sol naturel avant travaux à l'égout du toit.

Les constructions principales et leurs extensions peuvent être édifiées à 6 m à l'égout du toit maximum.

Les annexes peuvent être édifiées à 3 m à l'égout du toit maximum

Les abris de jardin d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m² peuvent être édifiées à 2 m à l'égout du toit maximum

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

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en recul d'un minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Les abris de jardin d'une emprise inférieure ou égale à 12 m² doivent être édifiés en recul d'un minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

4- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit en contiguïté d'une ou plusieurs des limites séparatives, soit en retrait d'un minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les constructions annexes de type abris de jardin d'une emprise inférieure ou égale à 12 m² et d'une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres à l'égout du toit peuvent être implantés en limites séparatives si un adossement sur un autre abri de jardin existe sur une unité foncière voisine ou en retrait obligatoire d'au moins 0,50 mètre des dites limites.

Article N4 –Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1- Intégration architecturales et paysagère des projets

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère du bourg.

2- Traitement des façades

Le rapport entre l'espace public et toute construction passe par une bonne délimitation de l'implantation de la construction et par un traitement harmonieux de la façade.

La couleur des matériaux de constructions, bruts ou enduits dans tous les cas doit se rapprocher des couleurs des constructions existantes dans l'environnement. Les enduits de teintes vives sont à proscrire, en particulier le blanc.

Les abris de jardin doivent être en matériaux durables et sont admis sous réserve d'une bonne insertion paysagère.

3- Traitement des toitures

Les toitures des constructions principales doivent être de forme simple, non débordante sur les pignons en cas d'implantation en limite séparative. Leur pente sera en moyenne de 40°; les limites admises étant à 35° et 50°. Le toit à deux pentes est exigé, exception faite pour les lucarnes.

Les toitures doivent être couvertes soit en tuiles d'aspect plat (22 unités/m² minimum), soit en ardoises, soit en chaume ou dans un matériau de teinte et d'aspect similaire. La tuile mécanique peut toutefois être utilisée sur des constructions existantes qui en sont équipées.

Les toitures des annexes et extensions d'une emprise au sol supérieure à 20 m² doivent présenter au moins de deux versants de pentes égales ou supérieures à 35° ou une terrasse.

Les toitures des annexes, extensions d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m², vérandas et verrières, peuvent présenter soit une ou plusieurs pentes égales ou supérieures à 10° ou une terrasse.

Sont interdits pour tout type de construction la tôle, les panneaux ondulés de matière plastique ou similaire.

Les souches de cheminées sont situées le plus près possible du faîtage et jamais dans la moitié inférieure du toit. Les souches et ventilation sont à regrouper en un seul conduit.

Les percements en toitures sont constitués soit par des châssis vitrés posés dans le pan du toit, soit par les lucarnes à croupe ou à fronton.

Les lucarnes sont couvertes par un toit à deux pans en bâtières, sans rebord en façade ou à bout rabattu (lucarne à la capucine). Elles sont plus hautes que larges : rapport minimum de la baie 3/5^{ème}. La largeur maximum de la façade de la lucarne est 1,10 m.

4- Aménagement des clôtures et abords

L'aménagement des abords et des espaces résiduels situés entre les façades et les clôtures ou alignements de voirie, doit faire l'objet de réflexion au même titre que les constructions, et leur traitement doit être soigné.

Les clôtures autorisées le long des voies ouvertes à la circulation sont :

- les clôtures à claire-voie sur muret surmonté d'une lisse, d'une grille ou d'un grillage. La partie ajourée devra avoir une hauteur au moins égale aux deux tiers de la hauteur de la clôture, doublée ou non de haie vive. La hauteur totale de la clôture ne devra pas excéder 1,80 mètres,
- des grillages en métal de type treillis soudé ou autres, des treillages en bois, doublés ou non de haies végétales d'une hauteur maximale de 1,80 mètre et composées d'essences locales.

Les clôtures le long des limites séparatives sont :

- des grillages en métal de type treillis soudé ou autres, des treillages en bois, doublés ou non de haies végétales d'une hauteur maximale de 1,80 mètre et composées d'essences locales.

Les clôtures pleines toute hauteur sont interdites et toute forme de clôture devra prévoir en partie basse des dispositifs d'écoulement des eaux pluviales.

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

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, éoliennes, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Article N5 –Traitement environnemental

Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser la circulation de la biodiversité.

Article N6 – Stationnement

Il devra être prévu un nombre de places suffisant correspondant aux besoins des constructions.

Les aires de stationnement en surface devront être aménagées avec des revêtements perméables.

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement, par leur implantation, leur localisation et leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement.

Il sera apporté une attention spéciale à l'aménagement (implantation, localisation et organisation) des aires de stationnement afin que celles-ci ne nuisent pas à la qualité de l'environnement naturel.

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

Article N7 – Desserte par les voies publiques et privées

Les projets faisant l'objet d'un permis de construire doivent satisfaire à certaines exigences pratiques et fonctionnelles en matière d'accessibilité et de connexion aux réseaux techniques de la commune.

1- Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès sur la voie publique doivent présenter une largeur minimale de 4 mètres.
- Pour les opérations de logements et bureaux présentant un linéaire sur voie inférieur à 30 mètres, un seul accès à la voie publique sera autorisé, à l'exception de la création d'une sortie sur une voie différente.

2- Voirie

- Les voies et les accès à créer ou à aménager doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Dans tous les cas, elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours, de lutte contre les incendies et de ramassage des ordures ménagères.
- Les accès, y compris les portes de garage situées à l'alignement de l'espace public, doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.
- L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur, notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.
- Sauf dispositions spécifiques au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation, auquel cas les présentes dispositions ne sont pas applicables, les nouvelles voies en impasse seront uniquement autorisées en cas d'opérations d'ensemble impliquant une mutualisation des places de stationnement et lorsqu'elles sont prolongées par des axes de cheminements doux.

Article N8 – Desserte par les réseaux

1- Eau potable

L'alimentation de toute construction nouvelle, dont le besoin en eau potable est reconnu, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur.

2- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

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

3- Assainissement

Toute construction doit pouvoir être raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis conformément à la réglementation en vigueur.

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

Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

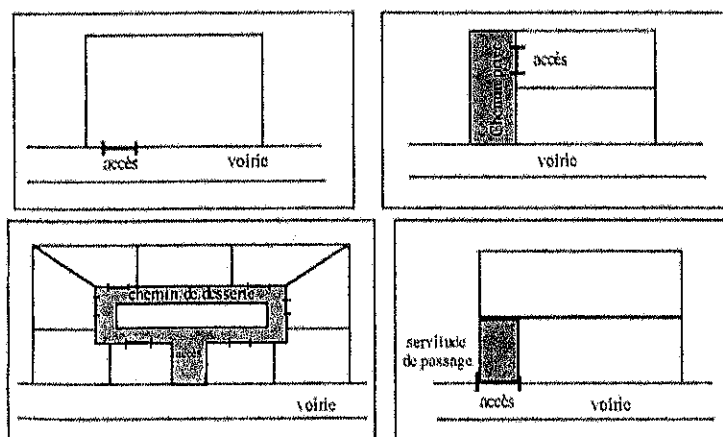
XII. LEXIQUE (DEFINITIONS JURIDIQUES)

Abri de jardin :

Petite construction annexe destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclettes... Un abri de jardin peut être démontable ou non, avec ou sans fondations. Une dépendance dotée de pièces à vivre ne peut pas être considérée comme un abri de jardin.

Accès :

Un accès est le point de passage aménagé en limite de terrain pour accéder à celui-ci depuis la voie ouverte à la circulation générale.



Acrotère :

Élément de façade, en général mur ou muret en maçonnerie, situé au-dessus du niveau de la toiture terrasse ou d'une toiture à faible pente.

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

Cette notion recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens

Activités relevant du régime agricole :

Au sens du droit civil, les activités agricoles sont celles qui correspondent à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique à caractère végétal ou animal. Il en est de même pour les activités qui constituent le prolongement de la production ou qui ont pour support l'exploitation.

La définition des activités relevant du régime de protection sociale agricole est plus étendue car elle comprend également les activités de service à l'agriculture dites "connexes".

Il s'agit (à titre d'information):

- de la culture des végétaux sous toutes les formes : cultures céréalières, maraîchères, de champignons, florales, viticulture, arboriculture...
- des élevages pratiqués de manière intensive, extensive, hors sol, quelle qu'en soit la nature : élevages de bovins, de caprins, d'ovins, d'équidés, apiculture, aviculture...
- des activités de prolongement, c'est-à-dire de transformation, de conditionnement et de commercialisation des produits de l'exploitation ;
- des activités agro-touristiques lorsqu'elles ont pour support l'exploitation ;
- du dressage de chevaux, de l'entraînement et des haras ;
- de la conchyliculture, pisciculture, aquaculture, pêche maritime à pied professionnelle ;
- des travaux agricoles dits connexes à l'agriculture : entreprises de labourage, battage, défrichement, travaux de création, restauration et d'entretien de parcs et jardins, travaux d'amélioration foncière ;
- des travaux forestiers : travaux d'exploitation du bois (abattage, élagage...) ainsi que ceux précédant ou suivant ces opérations (débroussaillage...), travaux de reboisement.

Alignement :

L'alignement correspond à la détermination de l'implantation des constructions par rapport au domaine public. Au cas où la voie ne fait pas l'objet d'un acte juridique définissant ses limites (voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique), l'alignement est défini comme étant la limite matérielle d'emprise de la voie. (La voie comporte la voirie plus les trottoirs lorsqu'ils existent).

Annexe :

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

Artisanat et commerce de détail :

Cette notion recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services

Autres équipements recevant du public :

Cette notion recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage

Axe de la voie :

C'est la ligne parallèle à la voie située à égale distance de ses marges extérieures.

Bardage :

Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

Bâtiment :

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Bureau :

Cette sous-destination recouvre les constructions destinées aux activités 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 destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Chambres d'hôtes :

Conformément à l'article L 324-3 et suivants du Code du tourisme, les chambres d'hôtes sont des chambres meublées situées chez l'habitant en vue d'accueillir des touristes, à titre onéreux, pour une ou plusieurs nuits, assorties de prestations.

Toute personne qui offre à la location une ou plusieurs chambres d'hôtes doit en avoir préalablement fait la déclaration auprès du maire de la commune du lieu de l'habitation concernée.

Cette activité est limitée à un nombre maximal de cinq chambres pour une capacité d'accueil de quinze personnes.

Cinéma :

Cette notion recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Commerce de gros :

Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

Construction :

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

Construction existante :

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

Construction principale :

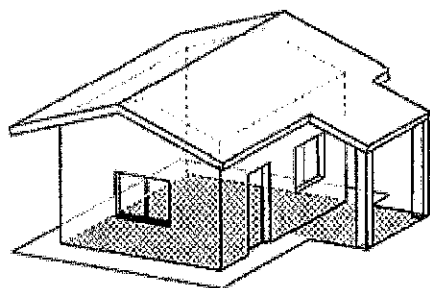
Constitue une construction principale toute construction qui présente une surface de plancher supérieure ou égale à 20 m².

Egout du toit :

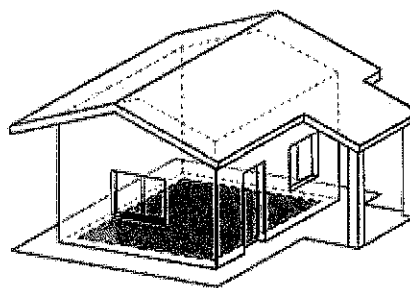
Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

Emprise au sol :

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



Emprise au sol



surface de plancher

Contrairement à la surface de plancher, l'emprise au sol de la construction comprend l'épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris).

Entrepôt :

Cette sous-destination recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

Equipements d'intérêt collectif et services publics :

Ce sont des équipements publics ou privés qui assurent une fonction de service aux habitants en particulier dans les domaines administratif, sportif, culturel, médical, social et scolaire.

Equipements sportifs :

Cette sous-destination recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public

Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale :

Cette notion recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

Exploitation agricole : recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

Exploitation forestière : recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Espace de plaine terre (PLT) :

Les espaces de plaine terre sont des espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) mais aussi en allée de jardin non dallée ou cimentée.

Extension :

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

Façade :

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

Faîtage :

Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

Gîte rural :

La jurisprudence considère qu'il s'agit d'une location saisonnière occupée au maximum 6 mois et obligatoirement disponible pendant au moins 3 mois de l'année.

Le gîte rural rempli deux conditions cumulatives :

- Il doit être la propriété d'un agriculteur ou d'un propriétaire rural et ne peut en aucun cas être employé comme résidence secondaire exclusive ou permanente, soit du propriétaire soit du locataire.
- Il doit être classé « Gîtes de France ». Il est précisé que la qualification de « Gîtes de France » ne résulte plus d'un classement réglementaire mais est attribuée de manière autonome par l'association le Relais Départemental des « Gîtes de France ».

Ce type de projet est réalisable à condition que l'activité de gîte rural soit donc un accessoire ou une prolongation d'une activité agricole existante.

Hauteur de construction :

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

Hébergement :

Cette notion recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Hébergement hôtelier et touristique :

Cette notion recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

Industrie :

Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

Limites séparatives :

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

Local accessoire :

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

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

Cette notion recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés :

Cela recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

Logement

Cette notion recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

Mitoyenneté :

Se dit d'un élément situé sur la limite séparative et qui est propriété commune des deux propriétaires. Par extension, se dit d'un élément situé en bordure de la limite séparative.

Modénature :

Traitement ornemental (proportions, forme, galbe) de certains éléments en relief ou en creux d'un bâtiment, et en particulier des moulures.

Pan coupé :

Le pan coupé est le mur perpendiculaire ou non à la bissectrice de l'angle formé au point d'intersection de la rencontre de deux voies.

Pan de toiture :

Surface plane de toiture.

Prospect :

C'est la distance horizontale, mesurée perpendiculairement, en chaque point d'une façade avec une autre construction en vis-à-vis, une limite de terrain ou un alignement opposé d'une voie.

Rampe :

Pente d'une voie d'accès automobile ou piétonnier. Partie haute d'un garde-corps dans un escalier.

Reconstruction à l'identique :

Conformément à l'article L 111-3 du Code de l'Urbanisme : « *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit 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 qui stipule que « *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 implique le respect des volumes, des règles de prospects (etc.), de la construction ou installation qui existait auparavant (même si les règles du PLU affectent par exemple au terrain concerné un coefficient inférieur).

Recul et retrait :

Le recul ou retrait est la distance séparant la construction des emprises publiques, des voies ou des limites séparatives. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement aux limites. Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.

Réhabilitation / Rénovation :

Réhabilitation : remise aux normes du bâtiment existant

Rénovation : restructuration, reconstruction dans les volumes existants.

Sous-sol :

Le sous-sol est l'étage souterrain ou partiellement souterrain d'un bâtiment.

Restauration :

Cette notion recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

Salles d'art et de spectacles :

Cette sous-destination recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

Surface de plancher :

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

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

Unité foncière :

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Voies ou emprises publiques :

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

Les précisions utiles pour l'emploi des définitions

Les éléments ci-après permettent de préciser la finalité des définitions du lexique pour en faciliter l'application.

• Annexe

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

Afin de concilier la possibilité de construire des annexes, avec les objectifs d'une utilisation économe des espaces naturels et de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières d'une part (article L.101-2 du code de l'urbanisme), et de maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones A et N d'autre part, un principe « d'éloignement restreint » entre la construction principale et l'annexe est inscrit dans cette définition. Les auteurs de PLU pourront déterminer la zone d'implantation de ces annexes au regard de la configuration locale.

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

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

• Bâtiment

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

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

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

• Construction

Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres) et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

La notion d'espace utilisable par l'homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, postes de transformation, canalisations, ...) et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs et aux résidences mobiles de loisirs.

• Construction existante

Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante.

Ainsi une construction édifiée, soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet est considérée comme légalement construite.

• Emprise au sol

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

• Extension

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

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

• Façade

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

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

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

• Gabarit

La notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise eau sol.

Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut être ainsi utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

• Hauteur

La présente définition vise à simplifier l'application des règles relatives à la hauteur des constructions en précisant et uniformisant les points de références servant à la mesurer. Elle permet également de sécuriser la mise en œuvre des dérogations aux règles de hauteur des PLU qui sont autorisées, sous certaines conditions, par l'article L152-6 du code de l'urbanisme pour construire davantage de logements en zone tendue.

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

Le PLU pourra régler au cas par cas, soit la hauteur d'une construction dans sa totalité, soit façade par façade.

Enfin il est rappelé que les auteurs des PLU conservent la faculté de préciser les définitions du lexique national sans en changer le sens et peuvent donc préciser les modalités d'appréciation de la hauteur dans le cas de terrains en pente.

- **Limites séparatives**

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

- **Local accessoire**

Les locaux accessoire dépendent ou font partie intégrante d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage, laverie d'une résidence étudiante...

De plus conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

- **Voies ou emprises publiques**

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

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques...