

Département du Pas-de-Calais

Commune de Norrent-Fontes



Plan local d'urbanisme Règlement

PLU approuvé par délibération du conseil municipal le	21/09/2012
Modification simplifiée approuvée le	28/09/2016

Verdi Conseil Nord de France

Rue Blériot
Eleu dit Leauwette CS 20061
62302 LENS Cedex
Tel: 03.21.78.55.22
Fax: 09.72.13.45.62

80 rue de Marcq - CS 90049
WASQUEHAL Cedex



5.1

SOMMAIRE

<i>Dispositions générales</i>	4
<i>TITRE 1 - ZONE URBAINE</i>	8
<i>TITRE 2 – ZONE A URBANISER 1AU</i>	16
<i>TITRE 3 - ZONE AGRICOLE A</i>	23
<i>TITRE 4 – ZONE NATURELLE N</i>	30
<i>Lexique</i>	36

DISPOSITIONS GENERALES

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire de la commune couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (sigle U), en zones à urbaniser (sigle AU), en zones agricoles (sigle A) et en zones naturelles et forestières (sigle N) dont les délimitations sont reportées sur le plan de zonage.

Le règlement écrit, ainsi que son document graphique (plan de zonage) génèrent une obligation de conformité (article L 123-5 du Code de l'urbanisme).

1 - Les zones urbaines dites zones U correspondent « *aux secteurs déjà urbanisés, et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter [...]* » (article R 123-5 du Code de l'urbanisme).

2 - Les zones à urbaniser AU correspondent à des secteurs naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation (article R 123-6 du Code de l'urbanisme). Une seule zone 1AU a été inscrite au PLU. Il s'agit d'une zone réservée à une urbanisation future à vocation mixte à court terme.

3 – La zone agricole A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (article R 123-7 du Code de l'urbanisme).

4 – La zone naturelle et forestière, dite zone N, correspond « *aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels* (article R 123-8 du Code de l'urbanisme) ».

On distingue :

- le secteur Nh correspondant aux habitations isolées ;
- le secteur Nj correspondant aux fonds de jardins ;
- le secteur Nm sur la zone naturelle du Marais Pourri ;
- le secteur Ns dévolu aux activités sportives et de loisirs.

5 - Les éléments paysagers, les fossés et les haies identifiées à protéger au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme ;

6 – les éléments du patrimoine local à protéger au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme ;

7 – les chemins et voyettes à maintenir au titre de l'article L123-1-5-6° du Code de l'Urbanisme ;

8 - Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics et aux installations d'intérêt général, sont repérés sur le plan de zonage.

ADAPTATIONS MINEURES

Conformément aux dispositions de l'article L123-1 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Des dérogations spécifiques peuvent être accordées en application des dispositions de l'article L 123-5 du même Code.

DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER (ARTICLE L.123-1-5-7° DU CODE DE L'URBANISME)

Le PLU identifie et localise des éléments de patrimoine et de paysage à protéger ou à mettre en valeur (article L.123-1-5.7° et R.123-11 du Code de l'Urbanisme).

Ces éléments font l'objet de protections spécifiques (voir pièce 5.2 du PLU). De manière générale, les éléments identifiés devront être préservés.

BÂTIMENTS AGRICOLES POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION (ARTICLE L.123-3-1 DU CODE DE L'URBANISME)

Le PLU identifie et localise les bâtiments agricoles ayant une certaine qualité architecturale, qui pourront faire l'objet d'un changement de destination en vertu de l'application de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme. Ces bâtiments pourront évoluer vers une destination d'habitation individuelle non liée à l'activité agricole, une activité hôtelière de type gîte ou chambre d'hôte ou une activité commerciale.

DIVISION EN PROPRIETE

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du PLU s'appliquent pour chaque terrain issu d'une division en propriété ou en jouissance.

CLOTURES

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable sur la totalité du territoire communal.

NUISANCES SONORES

Dans le cadre des modalités de mise en œuvre de la loi sur le bruit dont les dispositions sont reprises par les articles L571-9 et 10 du Code de l'Environnement, précisées par les décrets d'application du 9 janvier 1995 et 30 mai 1996 et les arrêtés préfectoraux du 23 août 1999, du 23 août 2002 et du 14 juin 2005 :

- Dans une bande de 100 m de part et d'autre de la RD943 (limitrophe) telle qu'elle figure au plan des servitudes d'utilité publique. Les constructions à usage d'habitation exposées aux bruits de cette voie sont soumises à des normes d'isolation acoustique, déterminé selon les articles 5 à 9

de l'arrêté du 30 mai 1996, relatif aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestre et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

VOIES SOUMISES À L'ARTICLE L111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME (« LOI BARNIER »)

Les abords des axes à grande circulation sont soumis aux dispositions du L111-1-4 du code de l'urbanisme qui interdit toute urbanisation, à l'exception des possibilités déclinées au même article. Ainsi, la RD943 est concernée par une bande d'inconstructibilité de 75 mètres en dehors des espaces urbanisés (zones U).

RETRAIT ET GONFLEMENT DES ARGILES

La commune présente un risque d'instabilité des sols lié au phénomène de gonflement ou de retrait des sols argileux. Il est rappelé que la carte retraçant l'état des connaissances relatives à l'instabilité des sols figure au rapport de présentation du présent PLU. Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

RISQUES SISMIQUES

En application du décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant sur la délimitation des zones sismiques et du décret n°2010-1254 du 20 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique, la commune est concernée par l'aléa de niveau faible ou zone de sismicité 2 ; les règles de construction parasismiques présentées ci-dessous doivent donc être respectées selon la classification des bâtiments.

	Zone de sismicité 2 (faible)
Bâtiments neufs	1° les règles de construction définies à l'article 4 s'appliquent à la construction de bâtiments nouveaux des catégories d'importance III et IV dans la zone de sismicité 2 définie par l'article R. 563-4 du code de l'environnement
Bâtiments existants	1. Pour les bâtiments de catégories d'importance III et IV, en cas de remplacement ou d'ajout d'éléments non structuraux, ils respecteront les dispositions prévues dans la norme NF EN 1998-1 septembre 2005 pour ces éléments. 2. Pour les bâtiments de catégories d'importance IV, en cas de travaux ayant pour objet d'augmenter la SHON initiale de plus de 30% ou supprimant plus de 30% d'un plancher à un niveau donné, il sera fait application de la norme NF EN 1998-1 septembre 2005 avec la valeur d'accélération agr = 0,42 m/s ² .

PRINCIPES SCHÉMATIQUES DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

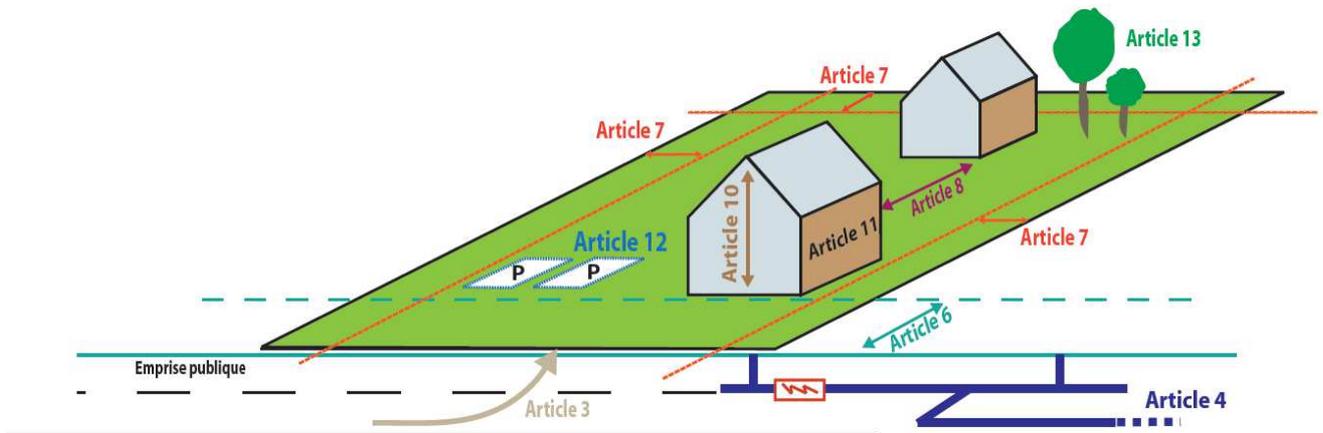
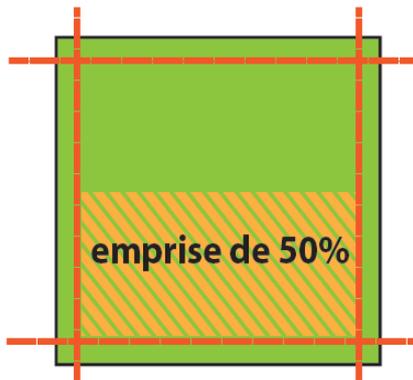


Illustration de l'article 9



Article 9

Emprise au sol:
pourcentage maximum
de la surface du terrain
qui pourra être occupée
par la construction

TITRE 1 - ZONE URBAINE

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- L'ouverture de toute carrière,
- La création de terrains de camping et de caravaning,
- Les nouveaux puits et forages,
- La démolition ou le comblement des puits artésiens existants,
- Les remblais ou aménagements susceptibles de contrarier le bon écoulement des eaux ou d'aggraver les risques d'inondation,
- Les sous-sols et les caves non étanches,
- Les installations et utilisations du sol susceptibles de nuire à la préservation ou la mise en valeur du patrimoine existant,
- Les constructions et installations d'un néo-régionalisme étrangères à la région (ex : chalets savoyards, chaumières normandes, mas provençaux...etc.).

ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

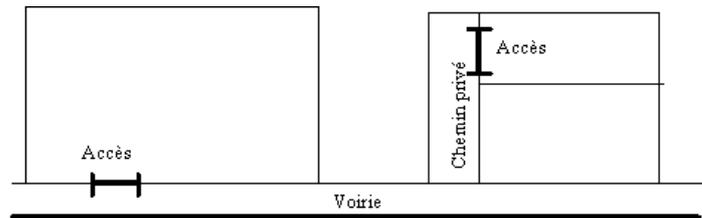
Sont autorisés sous conditions :

- Les installations classées soumises à autorisation, à condition qu'elles soient liées et strictement nécessaires au maintien et à la diversification des activités agricoles déjà existantes dans la zone, et que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants (limitation des nuisances et pollutions diverses).
- Les installations classées soumises à déclaration à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants (limitation des nuisances et pollutions diverses) et qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que boulangeries, drogueries, laveries ou dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-service sur voirie départementale, chaufferies, parcs de stationnement, activités agricoles...etc.
- L'extension ou la transformation des installations classées existantes, à condition qu'il en résulte pour le voisinage une atténuation des dangers ou nuisances liés au classement et que toutes les dispositions nécessaires soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.
- **Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire et éolienne à condition qu'ils soient installés sur des bâtiments et qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse à la construction.**
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- Les constructions nécessaires au fonctionnement du service public liées aux réseaux.

ARTICLE U 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil. Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques



permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Il doit être également adapté à l'importance et à la destination de l'opération future de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

L'accès correspond à la limite ou à l'espace, tel que portail, porche, partie de terrain donnant sur la voie, par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet. L'accès aux voies publiques peut s'effectuer de manière indirecte par une voie privée non ouverte au public, ou par une portion de terrain privé.

L'accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 mètres. Il devra comprendre les aménagements nécessaires à l'accès des personnes à mobilité réduite.

Voirie

La voie constitue la desserte du terrain d'assiette du projet qui comprend plusieurs propriétés. La voie inclut la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules, celle ouverte à la circulation des cycles, l'emprise réservée au passage des piétons, et les aménagements de voirie.

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent. Elles doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de protection civile et de la collecte des ordures ménagères. Leur projet doit recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

Si elles ne peuvent pas être évitées, les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous véhicules notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

Enfin, l'ensemble des voiries devra comprendre les aménagements nécessaires à l'accessibilité et aux déplacements des personnes à mobilité réduite.

ARTICLE U 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET LES CONDITIONS DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, qui de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Eaux pluviales :

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un

système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain doit être réalisée. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.

L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement sera imposé le cas échéant.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

La récupération des eaux de pluie sera recherchée pour utilisation à des fins domestiques. De même, l'installation de toitures végétalisées sera recherchée pour favoriser le traitement des eaux de pluie à la parcelle.

Eaux usées :

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité avant sa mise en place.

Distribution EDF et télécommunications

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par le réseau public de distribution d'électricité.

Il est fait obligation, pour tout constructeur, lotisseur ou aménageur, de réaliser, lors des travaux de voirie, l'infrastructure nécessaire à la distribution téléphonique depuis le point de raccordement au réseau général jusqu'au pavillon ou à la limite parcellaire.

ARTICLE U 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé.

ARTICLE U 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES, EXISTANTES OU À CRÉER

La façade avant des constructions devra être implantée :

- Soit en limite de la voie ou de l'emprise publique existante ou à créer.
- **Soit avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite de la voie.**

En sus, en cas de construction en marteau, la nouvelle construction en deuxième rideau devra s'implanter avec un recul minimum de 15 mètres par rapport à la limite arrière de la première propriété (unité foncière) située en front à rue.

En sus, les constructions édifiées à l'angle de deux voies devront être implantées avec un recul permettant de préserver un dégagement visuel suffisant pour la sécurité routière.

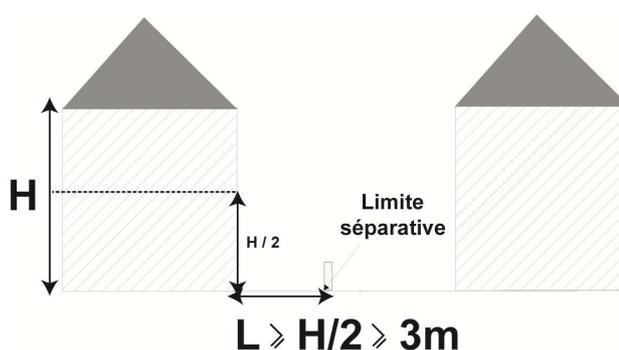
Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas de bâtiments existants qui feraient l'objet d'aménagements, de travaux de transformation ou de confortation ou d'un changement de destination.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface de plancher inférieure ou égale à 20m² peuvent s'implanter soit en limite de voie, soit avec un recul minimum de 1 m par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

En cas d'isolation par l'extérieur améliorant les performances énergétiques des bâtiments, les constructions pourront déroger aux règles de recul et d'alignement énoncées précédemment à hauteur des besoins nécessaires à cette seule isolation.

ARTICLE U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($H = 2L$), sans pouvoir être inférieure à **3 mètres**.



Toutefois, l'implantation sur limite séparative est autorisée :

- A l'intérieur d'une bande de 20 m comptés à partir de la marge de recul minimum imposée à l'article 6 ;
- Au-delà de cette bande, pour permettre l'adossement à une construction d'une hauteur sensiblement équivalente ou si la hauteur de la construction n'excède pas 3 mètres à l'égoût du toit.

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas de bâtiments existants qui feraient l'objet d'aménagements, de travaux de transformation ou de confortation ou d'un changement de destination.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface de plancher inférieure ou égale à 20m² peuvent s'implanter soit en limite de propriété, soit avec un recul minimum de 1 m par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

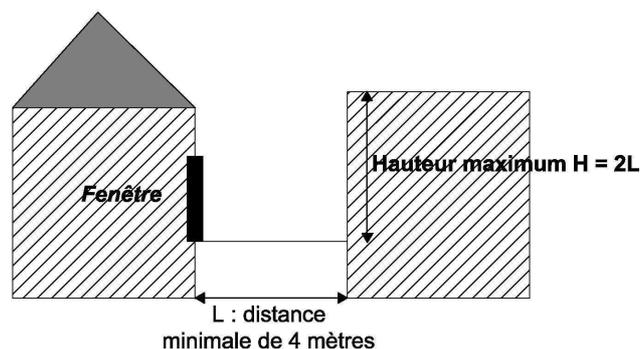
En cas d'isolation par l'extérieur améliorant les performances énergétiques des bâtiments, les constructions pourront déroger aux règles de retrait énoncées précédemment à hauteur des besoins nécessaires à cette seule isolation.

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

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de **3 mètres**. Elle est rapportée à **1,5 mètres** pour les constructions et locaux de faible emprise tels que abris de jardin, garages, ateliers...etc.

La différence de niveau (H) entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'appui de toute baie d'un autre bâtiment éclairant une pièce d'habitation ou une pièce qui lui est assimilable de par son mode d'occupation ne doit pas dépasser la distance (L) comptée horizontalement entre ces deux points ($H=L$), sans que cette distance puisse être inférieure à **4 mètres**.



Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas de bâtiments existants qui feraient l'objet d'aménagements, de travaux de transformation ou de confortation ou d'un changement de destination.

En cas d'isolation par l'extérieur améliorant les performances énergétiques des bâtiments, les constructions pourront déroger aux règles de distance énoncées précédemment à hauteur des besoins nécessaires à cette seule isolation.

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation est limitée à 9 mètres à l'égout de toiture et 12 mètres au point le plus haut, mesurée à partir du niveau du terrain naturel avant aménagement.

La hauteur maximale des constructions à destination agricole, artisanale, de commerce ou d'activité économique est limitée à 12 mètres au point le plus haut, mesurée à partir du niveau du terrain naturel avant aménagement.

Le premier niveau (rez-de-chaussée) sera situé à au moins 0,5 mètres du niveau du terrain naturel avant aménagement.

Pour les terrains situés en dessous du niveau de la voirie, le premier niveau (rez de chaussée) sera situé à au moins 0,25 mètres au dessus du niveau de la voirie de desserte la plus proche.

Cette obligation de surélévation ne s'applique pas pour les abris de jardin ou les annexes de faibles emprises et indépendantes de la construction principale.

Dans le cas de bâtiments existants faisant l'objet d'aménagements, de travaux de transformation ou de confortation ou d'un changement de destination, la hauteur maximale n'est pas réglementée.

En cas d'isolation par l'extérieur améliorant les performances énergétiques des bâtiments, les constructions pourront déroger aux règles de hauteur énoncées précédemment à hauteur des besoins nécessaires à cette seule isolation.

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

Dispositions concernant l'ensemble des constructions

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Constructions

Les constructions d'un néo-régionalisme étrangères à la région (maisons normandes, alsaciennes, provençales, chalets...etc.) sont interdites.

Matériaux de constructions

L'emploi à nu (excepté le bois **et les plaques de béton plaqués**) des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc...) est interdit sur les parements extérieurs des constructions. Les transformateurs installés au sol doivent être masqués par des murets ou des écrans de verdure ou être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements.

L'utilisation de matériaux translucides est autorisée pour l'ensemble des constructions.

Clôtures

L'emploi à nu (excepté le bois **et les plaques de béton plaqués**) des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Les clôtures tant à l'alignement que sur la marge de recul doivent être constituées soit par des haies vives, soit des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut.

D'une manière générale, les clôtures ne peuvent dépasser les hauteurs maximales ci-après :

- 1,50 mètres (dont 0,80 mètres pour la partie pleine) en front à rue.
- 2,00 mètres (dont 2,00 mètres pour la partie pleine) sur cour et sur une profondeur maxi de 4 mètres mesurée par rapport à la façade arrière de la construction principale.
- 2,00 mètres (dont 0,50 mètres pour la partie pleine) sur jardin.
- La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel.

Les clôtures réalisées en grillage non rigide seront doublées d'une haie végétale. Les essences sont à choisir parmi les essences locales (des renseignements concernant les essences locales à privilégier peuvent être trouvés auprès des Espaces Naturels Régionaux dans le cadre de l'opération « Plantons le décor »).

En cas de clôtures maçonnées une ouverture de dix centimètres sur dix centimètres sera réalisée au niveau du sol, tous les dix mètres.

Dans tous les cas, les clôtures situées en bordure de la plaine agricole située à l'ouest (zone A) devront être constituées de haies vives (essences à choisir parmi les essences locales).

Toitures et matériaux de couvertures

- L'aménagement de toitures végétalisées sur au moins 50% de la surface totale de la toiture des constructions autorisées sera recherché.
- Les matériaux translucides sont autorisés.
- Les matériaux de la toiture principale seront d'aspect tuile, ardoise, bois, métallique ou verre.
- Les toitures terrasses et les toitures plates ou à faible pente devront utiliser des matériaux durables et respectueux de l'environnement afin de favoriser l'implantation de toitures

végétalisées et d'équipements de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires, éoliennes...etc.).

Dispositions concernant les constructions à destination de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt, agricole

Matériaux de couvertures

- Les matériaux de toiture seront d'aspect tuile, ardoise, bois ou métallique.
- Les teintes seront foncées.

ARTICLE U 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour toutes les activités, des surfaces suffisantes doivent être réservées à même la parcelle pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service.

Par ailleurs, l'accessibilité et le stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite doivent satisfaire la réglementation en vigueur.

Pour les constructions à destination d'habitation situées dans un périmètre de 200 mètres autour des places de Norrent et de Fontes, aucune place de stationnement n'est exigée. Pour les autres constructions à destination d'habitation, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.

Pour les constructions à destination d'habitat collectif, il sera exigé l'aménagement de stationnements vélo en rez-de-chaussée, à raison d'un emplacement minimum par logement plus un emplacement par tranche de 5 logements.

Conformément au code de l'urbanisme (article L123-1-13), il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement minimum par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat.

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas de bâtiments existants qui feraient l'objet d'aménagements, de travaux de transformation ou de confortation ou d'un changement de destination.

ARTICLE U 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces restant libres, les délaissés des aires de stationnement et les espaces compris entre l'alignement (ou la limite qui s'y substitue) et les constructions implantées en retrait, devront être plantés ou traités en espaces verts ou jardins. Les essences sont à choisir parmi les essences locales (des renseignements concernant les essences locales à privilégier peuvent être trouvés auprès des Espaces Naturels Régionaux dans le cadre de l'opération « Plantons le décor »).

Les aires de stationnement seront perméables, à condition qu'il n'existe pas de risque avéré de pollution, et végétalisées de préférence.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble et les permis groupés, il est exigé l'aménagement de 10% de la surface totale de l'opération en espaces verts plantés communs, dont au moins la moitié d'un seul tenant.

Les plantations d'essences locales existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

ARTICLE U 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles 3 à 13.

TITRE 2 – ZONE A URBANISER 1AU

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- L'ouverture de toute carrière,
- La création de terrains de camping et de caravaning,
- Les nouveaux puits et forages,
- La démolition ou le comblement des puits artésiens existants,
- Les remblais ou aménagements susceptibles de contrarier le bon écoulement des eaux ou d'aggraver les risques d'inondation,
- Les sous-sols et les caves non étanches,
- Les constructions et installations d'un néo-régionalisme étrangères à la région (ex : chalets savoyards, chaumières normandes, mas provençaux...etc.).

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

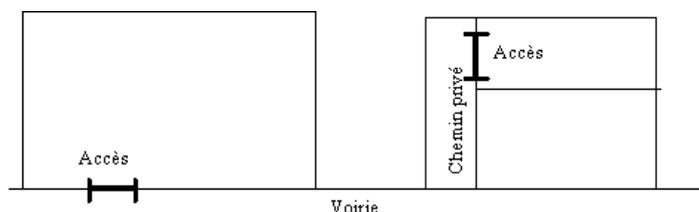
Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à destination d'habitation, sous forme d'opération groupée, sous réserve que les constructions projetées justifient de performances énergétiques supérieures à la réglementation en vigueur.
- Les installations classées soumises à déclaration à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour les rendre compatibles avec les milieux environnants (limitation des nuisances et pollutions diverses) et qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone tels que boulangeries, drogueries, laveries ou dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-service sur voirie départementale, chaufferies, parcs de stationnement...etc.
- **Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire et éolienne à condition qu'ils soient installés sur des bâtiments et qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse à la construction.**
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- Les constructions à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif.
- Les constructions nécessaires au fonctionnement du service public liées aux réseaux.

ARTICLE 1AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin dans les conditions fixées à



l'article 682 du Code Civil. Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Il doit être également adapté à l'importance et à la destination de l'opération future de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

L'accès correspond à la limite ou à l'espace, tel que portail, porche, partie de terrain donnant sur la voie, par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet. L'accès aux voies publiques peut s'effectuer de manière indirecte par une voie privée non ouverte au public, ou par une portion de terrain privé.

L'accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 mètres. Il devra comprendre les aménagements nécessaires à l'accès des personnes à mobilité réduite.

Voirie

La voie constitue la desserte du terrain d'assiette du projet qui comprend plusieurs propriétés. La voie inclut la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules, celle ouverte à la circulation des cycles, l'emprise réservée au passage des piétons, et les aménagements de voirie.

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent. Elles doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de protection civile et de la collecte des ordures ménagères. Leur projet doit recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

Si elles ne peuvent pas être évitées, les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous véhicules notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

Enfin, l'ensemble des voiries devra comprendre les aménagements nécessaires à l'accessibilité et aux déplacements des personnes à mobilité réduite.

ARTICLE 1AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET LES CONDITIONS DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, qui de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Eaux pluviales :

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain doit être réalisée. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.

L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement sera imposé le cas échéant.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

La récupération des eaux de pluie sera recherchée pour utilisation à des fins domestiques. De même, l'installation de toitures végétalisées sera recherchée pour favoriser le traitement des eaux de pluie à la parcelle.

Eaux usées :

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité avant sa mise en place.

Distribution EDF et télécommunications

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par le réseau public de distribution d'électricité.

Il est fait obligation, pour tout constructeur, lotisseur ou aménageur, de réaliser, lors des travaux de voirie, l'infrastructure nécessaire à la distribution téléphonique depuis le point de raccordement au réseau général jusqu'au pavillon ou à la limite parcellaire.

ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES, EXISTANTES OU À CRÉER

Implantation des constructions par rapport aux autres voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer :

- Les constructions et installations autorisées devront s'implanter soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer.

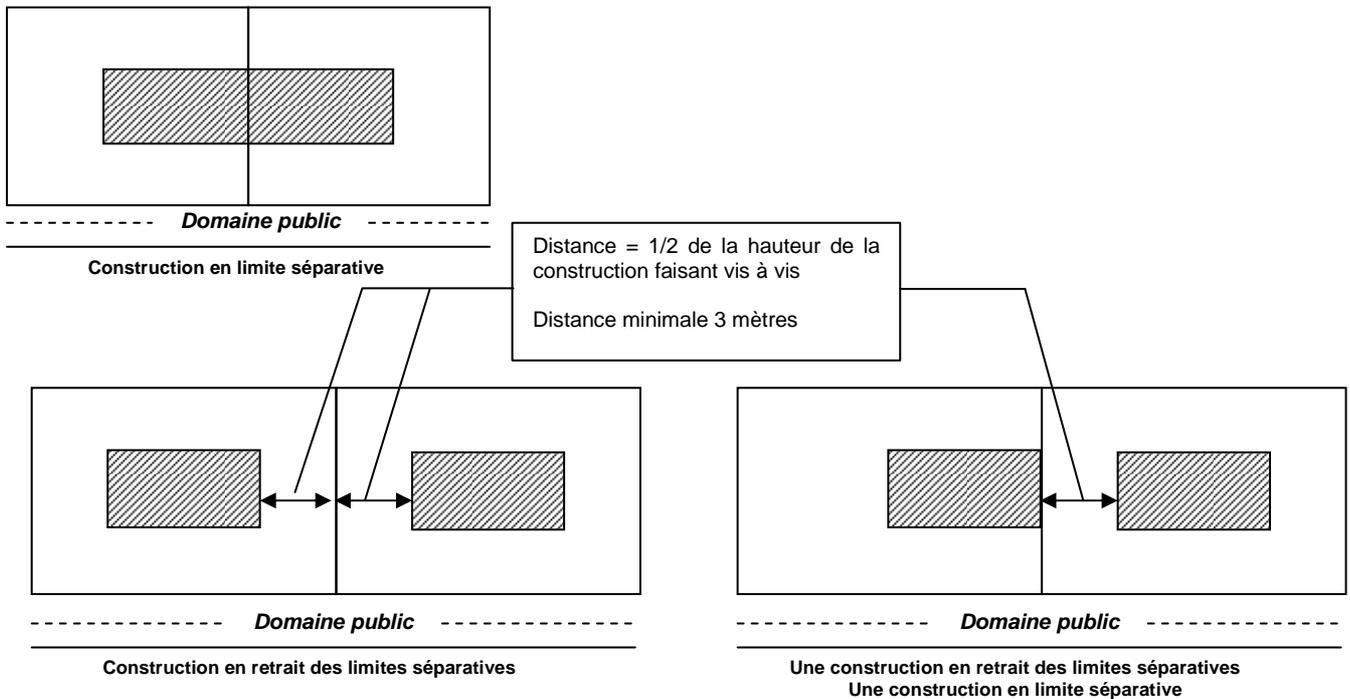
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface de plancher inférieure ou égale à 20m² peuvent s'implanter soit en limite de voie, soit avec un recul minimum de 1 m par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit au minimum sur une limite séparative (sauf sur la limite arrière de la parcelle) ;
- soit en retrait de limite séparative.

En cas d'implantation en retrait de limite séparative, le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction en tout point avec un minimum de **3 mètres**.



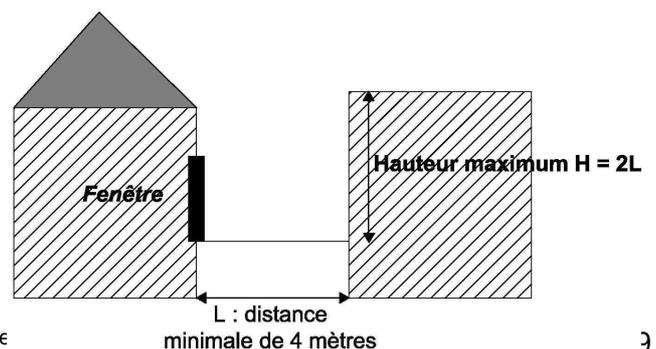
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface de plancher inférieure ou égale à 20m² peuvent s'implanter soit en limite de propriété, soit avec un recul minimum de 1 m par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de **3 mètres**. Elle est rapportée à **1,5 mètres** pour les constructions et locaux de faible emprise tels que abris de jardin, garages, ateliers...etc.

La différence de niveau (H) entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'appui de toute baie d'un autre bâtiment éclairant une pièce d'habitation ou une pièce qui lui est assimilable de par son mode d'occupation ne doit pas dépasser la distance (L) comptée horizontalement entre ces deux points



(H=L), sans que cette distance puisse être inférieure à **4 mètres**.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres au point le plus haut, mesurée à partir du niveau du terrain naturel avant aménagement.

Le premier niveau (rez-de-chaussée) sera situé à au moins 0,5 mètres du niveau du terrain naturel avant aménagement.

Pour les terrains situés en dessous du niveau de la voirie, le premier niveau (rez de chaussée) sera situé à au moins 0,25 mètres au dessus du niveau de la voirie de de desserte la plus proche.

Cette obligation de surélévation ne s'applique pas pour les abris de jardin ou les annexes de faibles emprises et indépendantes de la construction principale.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

Dispositions concernant l'ensemble des constructions

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Constructions

Les constructions d'un néo-régionalisme étrangères à la région (maisons normandes, alsaciennes, provençales, chalets...etc.) sont interdites.

Matériaux de constructions

L'emploi à nu (excepté le bois **et les plaques de béton plaqués**) des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc...) est interdit sur les parements extérieurs des constructions. Les transformateurs installés au sol doivent être masqués par des murets ou des écrans de verdure ou être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements.

L'utilisation de matériaux translucides est autorisée pour l'ensemble des constructions.

Clôtures

L'emploi à nu (excepté le bois **et les plaques de béton plaqués**) des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Les clôtures tant à l'alignement que sur la marge de recul doivent être constituées soit par des haies vives, soit des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut.

D'une manière générale, les clôtures ne peuvent dépasser les hauteurs maximales ci-après :

- 1,50 mètres (dont 0,80 mètres pour la partie pleine) en front à rue.
- 2,00 mètres (dont 2,00 mètres pour la partie pleine) sur cour et sur une profondeur maxi de 4 mètres mesurée par rapport à la façade arrière de la construction principale.

- 2,00 mètres (dont 0,50 mètres pour la partie pleine) sur jardin.
- La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel.

Les clôtures réalisées en grillage non rigide seront doublées d'une haie végétale. Les essences sont à choisir parmi les essences locales (des renseignements concernant les essences locales à privilégier peuvent être trouvés auprès des Espaces Naturels Régionaux dans le cadre de l'opération « Plantons le décor »).

En cas de clôtures maçonnées une ouverture de dix centimètres sur dix centimètres sera réalisée au niveau du sol, tous les dix mètres.

Toitures et matériaux de couvertures

- L'aménagement de toitures végétalisées sur au moins 50% de la surface totale de la toiture des constructions autorisées sera recherché.
- Les matériaux translucides sont autorisés.
- Les matériaux de la toiture principale seront d'aspect tuile, ardoise, bois, métallique ou verre.
- Les toitures terrasses et les toitures plates ou à faible pente devront utiliser des matériaux durables et respectueux de l'environnement afin de favoriser l'implantation de toitures végétalisées et d'équipements de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires, éoliennes...etc.).

Dispositions concernant les constructions à destination de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt

Matériaux de couvertures

- Les matériaux de toiture seront d'aspect tuile, ardoise, bois ou métallique.
- Les teintes seront foncées.

ARTICLE 1AU 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Pour toutes les activités, des surfaces suffisantes doivent être réservées à même la parcelle pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service.

Par ailleurs, l'accessibilité et le stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite doivent satisfaire la réglementation en vigueur.

Pour les constructions à destination d'habitation situées dans un périmètre de 200 mètres autour de la place de Norrent, aucune place de stationnement n'est exigée. Pour les autres constructions à destination d'habitation, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.

Pour les constructions à destination d'habitat collectif, il sera exigé l'aménagement de stationnements vélo en rez-de-chaussée, à raison d'un emplacement minimum par logement plus un emplacement par tranche de 5 logements.

Conformément au code de l'urbanisme (article L123-1-13), il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement minimum par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat.

ARTICLE 1AU 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces restant libres, les délaissés des aires de stationnement et les espaces compris entre l'alignement (ou la limite qui s'y substitue) et les constructions implantées en retrait, devront être plantés ou traités en espaces verts ou jardins. Les essences sont à choisir parmi les essences locales (des renseignements concernant les essences locales à privilégier peuvent être trouvés auprès des Espaces Naturels Régionaux dans le cadre de l'opération « Plantons le décor »).

Les aires de stationnement seront perméables, à condition qu'il n'existe pas de risque avéré de pollution, et végétalisées de préférence.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble et les permis groupés, il est exigé l'aménagement de 10% de la surface totale de l'opération en espaces verts plantés communs, dont au moins la moitié d'un seul tenant.

Les plantations d'essences locales existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles 3 à 13.

TITRE 3 - ZONE AGRICOLE A

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols qui ne sont pas mentionnés à l'article 2 sont interdits.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone A sont autorisés :

- La création et l'extension de bâtiments ou installations nécessaires à l'exploitation agricole.
- la création et l'extension de bâtiments et installations nécessaires aux activités complémentaires de l'activité agricole, dans la mesure où ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone, restent limités et constituent un prolongement de l'acte de production ou ont pour support l'exploitation.
- Les activités de diversification telles que chambres et tables d'hôte, vente à la ferme, ferme pédagogique, accueil scolaire...etc., à condition de rester un complément à l'activité principale.
- les constructions à usage d'habitation nécessaires aux personnes dont la présence à proximité est obligatoire au bon fonctionnement de l'exploitation.
- Les constructions et installations liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les équipements de production liés aux énergies propres et renouvelables de type éolien, ainsi que les dispositifs et installations nécessaires à leur mise en place et leur fonctionnement.
- les abris et les constructions annexes, s'ils sont nécessaires à l'exploitation agricole.
- L'aménagement de digues est autorisé :
 - o Pour les ouvrages nécessaires à l'activité cressicole, à condition qu'ils soient réalisés dans les matériaux naturels ;
 - o Pour les ouvrages entrant dans le cadre d'un programme d'intérêt collectif de lutte contre les inondations. Dans ce cas, l'emploi d'autres matériaux est autorisé.
- La création de terrains de camping « à la ferme », limité à 6 emplacements, à condition qu'ils soient situés à proximité des constructions identifiées au zonage comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination (art. L123-3-1 du Code de l'Urbanisme).
- Les bâtiments agricoles ayant une certaine qualité architecturale, identifiés au titre de l'article L123-3-1 du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage, pourront faire l'objet d'un changement de destination. Ces bâtiments pourront évoluer vers une destination d'habitation individuelle non liée à l'activité agricole, une activité hôtelière de type gîte ou chambre d'hôte ou une activité commerciale.
- **Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire et éolienne à condition qu'ils soient installés sur des bâtiments et qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse à la construction.**

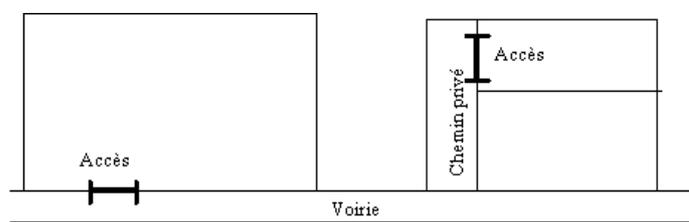
En sus dans le secteur Ah sont autorisées :

- Les extensions et les modifications des constructions à usage d'habitation existantes qui ne sont pas liées à l'activité agricole, limitées à 50% de la surface des constructions principales existantes à la date d'approbation du PLU et sans pouvoir dépasser 50m²,
- Les constructions annexes à condition qu'elles ne dépassent pas 50 m² de S.H.O.N.,
- Les reconstructions à l'identique des constructions existantes après sinistre.
- **Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire et éolienne à condition qu'ils soient installés sur des bâtiments et qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse à la construction.**

ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil. Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques



permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Il doit être également adapté à l'importance et à la destination de l'opération future de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

L'accès correspond à la limite ou à l'espace, tel que portail, porche, partie de terrain donnant sur la voie, par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet. L'accès aux voies publiques peut s'effectuer de manière indirecte par une voie privée non ouverte au public, ou par une portion de terrain privé.

L'accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 mètres. Il devra comprendre les aménagements nécessaires à l'accès des personnes à mobilité réduite.

Voie

La voie constitue la desserte du terrain d'assiette du projet qui comprend plusieurs propriétés. La voie inclut la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules, celle ouverte à la circulation des cycles, l'emprise réservée au passage des piétons, et les aménagements de voirie.

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent. Elles doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de protection civile et de la collecte des ordures ménagères. Leur projet doit recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

Si elles ne peuvent pas être évitées, les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous véhicules notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

Enfin, l'ensemble des voiries devra comprendre les aménagements nécessaires à l'accessibilité et aux déplacements des personnes à mobilité réduite.

ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET LES CONDITIONS DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, qui de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Eaux pluviales :

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain doit être réalisée. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.

L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement sera imposé le cas échéant.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

La récupération des eaux de pluie sera recherchée pour utilisation à des fins domestiques. De même, l'installation de toitures végétalisées sera recherchée pour favoriser le traitement des eaux de pluie à la parcelle.

Eaux usées :

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité avant sa mise en place.

Distribution EDF et télécommunications

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par le réseau public de distribution d'électricité.

Il est fait obligation, pour tout constructeur, lotisseur ou aménageur, de réaliser, lors des travaux de voirie, l'infrastructure nécessaire à la distribution téléphonique depuis le point de raccordement au réseau général jusqu'au pavillon ou à la limite parcellaire.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES, EXISTANTES OU À CRÉER

Dans l'ensemble de la zone A (excepté dans le secteur Ah) :

Implantation des constructions par rapport à la RD943 :

- Les constructions et installations autorisées devront respecter un recul minimum de 75 mètres par rapport à l'axe de la voie (car classée voie à grande circulation).

Implantation des constructions par rapport aux autres voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer :

- Les constructions et installations autorisées devront s'implanter soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer.
- Les constructions édifiées à l'angle de deux voies devront être implantées avec un recul permettant de préserver un dégagement visuel suffisant pour la sécurité routière.

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas de bâtiments existants qui feraient l'objet d'aménagements, de travaux de transformation ou de confortation ou d'un changement de destination.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface de plancher inférieure ou égale à 20m² peuvent s'implanter soit en limite de voie, soit avec un recul minimum de 1 m par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

En cas d'isolation par l'extérieur améliorant les performances énergétiques des bâtiments, les constructions pourront déroger aux règles de recul et d'alignement énoncées précédemment à hauteur des besoins nécessaires à cette seule isolation.

Dans le secteur Ah :

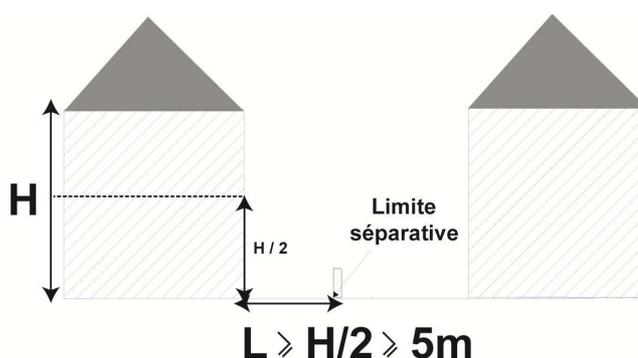
Les constructions et installations autorisées devront s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone A (excepté dans le secteur Ah) :

Les constructions et installations autorisées doivent être implantées soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 5 mètres.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, sa marge d'isolement (L) doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H=2L$), la quelle distance ne peut être inférieure à **5 mètres**.

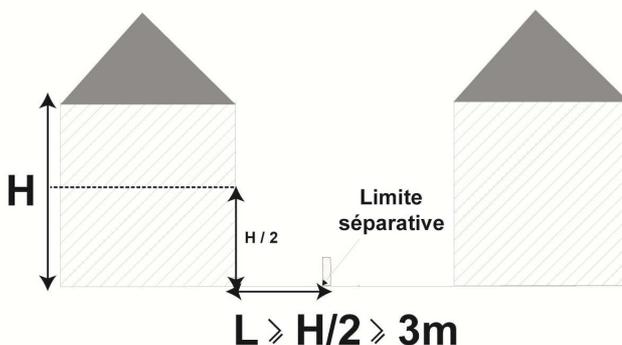


Dans le secteur Ah :

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit au minimum sur une limite séparative (sauf sur la limite arrière de la parcelle) ;
- soit en retrait de limite séparative.

En cas d'implantation en retrait de limite séparative, le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction en tout point avec un minimum de **3 mètres**.



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

Dans l'ensemble de la zone A :

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de **4 mètres**.

En sus dans le secteur Ah :

La distance entre deux constructions est rapportée à **1,5 mètres** dans le cas de constructions et locaux de faible emprise tels que abris de jardin, garages, ateliers...etc.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Article non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone A :

La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation est limitée à 3,5 mètres à l'égout de toiture, mesurée à partir du niveau du terrain naturel avant aménagement.

La hauteur maximale des constructions à destination agricole est limitée à 12 mètres au point le plus haut, mesurée à partir du niveau du terrain naturel avant aménagement.

Le premier niveau (rez-de-chaussée) sera situé à au moins 0,5 mètres du niveau du terrain naturel avant aménagement.

Pour les terrains situés en dessous du niveau de la voirie, le premier niveau (rez de chaussée) sera situé à au moins 0,25 mètres au dessus du niveau de la voirie de de desserte la plus proche.

Cette obligation de surélévation ne s'applique pas pour les abris de jardin ou les annexes de faibles emprises et indépendantes de la construction principale.

Dans le secteur Ah :

Pour les extensions des constructions existantes et les constructions annexes, la hauteur maximale n'est pas limitée ; elle devra cependant être cohérente avec celle de la construction principale afin d'assurer une cohérence du bâti.

Pour les autres constructions, la hauteur maximale autorisée est limitée à 3,5 mètres au point le plus haut, mesurée à partir du niveau du terrain naturel avant aménagement.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Notamment, dans l'ensemble de la zone A, les matériaux utilisés devront être de teintes sombres.

Les matériaux utilisés pour la construction et le renforcement de digues liées à l'activité cressicole devront être d'origine naturelle. L'emploi d'autres matériaux est cependant autorisé pour des ouvrages entrant dans le cadre d'un programme d'intérêt collectif de lutte contre les inondations.

Dispositions concernant les clôtures dans le secteur Ah :

L'emploi à nu (excepté le bois **et les plaques de béton plaqués**) des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.

Les clôtures tant à l'alignement que sur la marge de recul doivent être constituées soit par des haies vives, soit des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut.

D'une manière générale, les clôtures ne peuvent dépasser les hauteurs maximales ci-après :

- 1,50 mètres (dont 0,80 mètres pour la partie pleine) en front à rue.
- 2,00 mètres (dont 2,00 mètres pour la partie pleine) sur cour et sur une profondeur maxi de 4 mètres mesurée par rapport à la façade arrière de la construction principale.
- 2,00 mètres (dont 0,50 mètres pour la partie pleine) sur jardin.
- La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel.

Les clôtures réalisées en grillage non rigide seront doublées d'une haie végétale. Les essences sont à choisir parmi les essences locales (des renseignements concernant les essences locales à privilégier peuvent être trouvés auprès des Espaces Naturels Régionaux dans le cadre de l'opération « Plantons le décor »).

En cas de clôtures maçonnées une ouverture de dix centimètres sur dix centimètres sera réalisée au niveau du sol, tous les dix mètres.

ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés classés à conserver figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les plantations d'essences locales existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes à raison d'un arbre de haute tige planté pour un arbre arraché et d'un mètre linéaire de haies pour un mètre arraché. Les plantations sont à choisir parmi les essences locales (des renseignements concernant les essences locales à privilégier peuvent être trouvés auprès des Espaces Naturels Régionaux dans le cadre de l'opération « Plantons le décor »).

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles 3 à 13.

TITRE 4 – ZONE NATURELLE N

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols qui ne sont pas mentionnés à l'article 2 sont interdits.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans l'ensemble de la zone N :

- Les déboisements sont soumis à autorisation communale. Ils sont autorisés à condition que les plantations concernées soient remplacées par des essences locales, ou que les parcelles concernées soient réaffectées à des pâturages ou prairies de fauche, liées à l'agriculture ou au maintien des écosystèmes.
- Les nouvelles plantations à condition qu'elles soient réalisées avec des essences locales.
- Les abris pour animaux.
- Les installations et aménagements liés à la mise en valeur touristique et paysagère des milieux.

Dans le secteur Nh :

- Les extensions et les modifications des constructions à usage d'habitation existantes, limitées à 50% de la surface des constructions principales existantes à la date d'approbation du PLU et sans pouvoir dépasser 50m²,
- Les constructions annexes à condition qu'elles ne dépassent pas 50 m² de S.H.O.N.,
- Les reconstructions à l'identique des constructions existantes après sinistre.
- Les constructions et installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux réseaux.
- **Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire et éolienne à condition qu'ils soient installés sur des bâtiments et qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse à la construction.**

Dans le secteur Nj :

- Les annexes et les extensions à l'habitation de faible emprise (20 m² d'emprise au sol maximum) de type Piscine, Garage, Véranda, Abri de jardin...etc.

Dans le secteur Nm :

- Les déboisements à condition qu'ils soient liés à l'entretien et la restauration du milieu naturel ;
- Le creusement de mares et d'étangs à condition qu'ils soient liés à l'entretien et la restauration du milieu naturel.
- Les abris pour animaux.
- Les installations et aménagements liés à la mise en valeur touristique et paysagère des milieux.
- Les constructions et installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux réseaux.

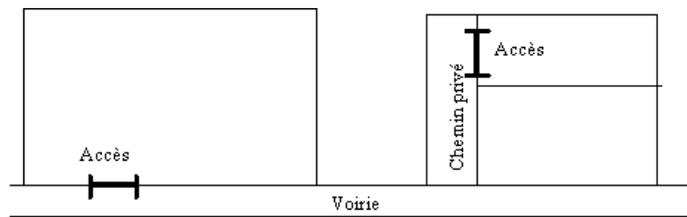
Dans le secteur Ns :

- Les constructions et les aménagements liés aux installations sportives et de loisirs, à condition qu'elles ne dépassent pas 70 m² de S.H.O.N. par secteur Ns.
- Les constructions et installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux réseaux.

ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil. Tout nouvel accès doit présenter des caractéristiques



permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Il doit être également adapté à l'importance et à la destination de l'opération future de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

L'accès correspond à la limite ou à l'espace, tel que portail, porche, partie de terrain donnant sur la voie, par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet. L'accès aux voies publiques peut s'effectuer de manière indirecte par une voie privée non ouverte au public, ou par une portion de terrain privé.

L'accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 mètres. Il devra comprendre les aménagements nécessaires à l'accès des personnes à mobilité réduite.

Voirie

La voie constitue la desserte du terrain d'assiette du projet qui comprend plusieurs propriétés. La voie inclut la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules, celle ouverte à la circulation des cycles, l'emprise réservée au passage des piétons, et les aménagements de voirie.

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles desservent. Elles doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de protection civile et de la collecte des ordures ménagères. Leur projet doit recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

Si elles ne peuvent pas être évitées, les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous véhicules notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

Enfin, l'ensemble des voiries devra comprendre les aménagements nécessaires à l'accessibilité et aux déplacements des personnes à mobilité réduite.

ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET LES CONDITIONS DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, qui de par sa destination nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Eaux pluviales :

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un

système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain doit être réalisée. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.

L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement sera imposé le cas échéant.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

La récupération des eaux de pluie sera recherchée pour utilisation à des fins domestiques. De même, l'installation de toitures végétalisées sera recherchée pour favoriser le traitement des eaux de pluie à la parcelle.

Eaux usées :

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation et qui devra faire l'objet d'une autorisation préalable de la collectivité avant sa mise en place.

Distribution EDF et télécommunications

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par le réseau public de distribution d'électricité.

Il est fait obligation, pour tout constructeur, lotisseur ou aménageur, de réaliser, lors des travaux de voirie, l'infrastructure nécessaire à la distribution téléphonique depuis le point de raccordement au réseau général jusqu'au pavillon ou à la limite parcellaire.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES, EXISTANTES OU À CRÉER

Dans l'ensemble de la zone N :

Implantation des constructions par rapport à la RD943 :

- Les constructions et installations autorisées devront respecter un recul minimum de 75 mètres par rapport à l'alignement de la voie (car classée voie à grande circulation).

Dans l'ensemble de la zone N (excepté dans les secteurs Nh et Ns) :

Implantation des constructions par rapport aux autres voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer :

- Les constructions et installations autorisées devront s'implanter soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer.
- Les constructions édifiées à l'angle de deux voies devront être implantées avec un recul permettant de préserver un dégagement visuel suffisant pour la sécurité routière.

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas de bâtiments existants qui feraient l'objet d'aménagements, de travaux de transformation ou de confortation ou d'un changement de destination.

En cas d'isolation par l'extérieur améliorant les performances énergétiques des bâtiments, les constructions pourront déroger aux règles de recul et d'alignement énoncées précédemment à hauteur des besoins nécessaires à cette seule isolation.

Dans les secteurs Nh et Ns :

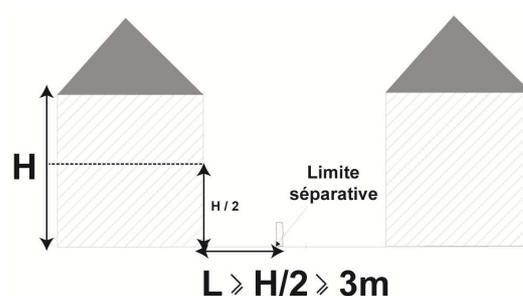
Les constructions et installations autorisées devront s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter :

- soit au minimum sur une limite séparative (sauf sur la limite arrière de la parcelle) ;
- soit en retrait de limite séparative.

En cas d'implantation en retrait de limite séparative, le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction en tout point avec un minimum de **3 mètres**.



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

Dans l'ensemble de la zone N :

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de **4 mètres**.

En sus dans les secteurs Nh et Nj :

La distance entre deux constructions est rapportée à **1,5 mètres** dans le cas de constructions et locaux de faible emprise tels que abris de jardin, garages, ateliers...etc.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone N (excepté dans les secteurs Nh, Nj et Ns) et le secteur Nm :

L'emprise au sol des constructions et installations autorisées ne pourra dépasser 5% de la surface de l'unité foncière.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone N (excepté dans le secteur Nh et le secteur Ns) :

La hauteur des constructions et installations autorisées est limitée à 3 m au point le plus haut, mesurée à partir du niveau du terrain naturel avant aménagement.

Dans le secteur Nh :

Pour les extensions des constructions existantes et les constructions annexes, la hauteur maximale n'est pas limitée ; elle devra cependant être cohérente avec celle de la construction principale afin d'assurer une cohérence du bâti.

Pour les autres constructions, la hauteur maximale autorisée est limitée à 3,5 mètres au point le plus haut, mesurée à partir du niveau du terrain naturel avant aménagement.

Dans le secteur Ns :

La hauteur des constructions et installations autorisées est limitée à 3,5 m au point le plus haut, mesurée à partir du niveau du terrain naturel avant aménagement.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Dispositions concernant les clôtures dans le secteur Nh :

L'emploi **à nu** (excepté le bois) des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaques de béton pleines, etc...) est interdit.

Les clôtures tant à l'alignement que sur la marge de recul doivent être constituées soit par des haies vives, soit des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut.

D'une manière générale, les clôtures ne peuvent dépasser les hauteurs maximales ci-après :

- 1,50 mètres (dont 0,80 mètres pour la partie pleine) en front à rue.

- 2,00 mètres (dont 2,00 mètres pour la partie pleine) sur cour et sur une profondeur maxi de 4 mètres mesurée par rapport à la façade arrière de la construction principale.
- 2,00 mètres (dont 0,50 mètres pour la partie pleine) sur jardin.
- La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel.

Les clôtures réalisées en grillage non rigide seront doublées d'une haie végétale. Les essences sont à choisir parmi les essences locales (des renseignements concernant les essences locales à privilégier peuvent être trouvés auprès des Espaces Naturels Régionaux dans le cadre de l'opération « Plantons le décor »).

En cas de clôtures maçonnées une ouverture de dix centimètres sur dix centimètres sera réalisée au niveau du sol, tous les dix mètres.

ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés classés à conserver figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Dans l'ensemble de la zone N (excepté dans le secteur Nm) :

Les plantations existantes pourront être déboisées à condition que les plantations concernées soient remplacées par des essences locales, ou que les parcelles concernées soient réaffectées à des pâturages ou prairies de fauche, liées à l'agriculture ou au maintien des écosystèmes.

Les plantations nouvelles devront dans tous les cas être constituées d'essences locales, ou à tout le moins, justifier de leur importance pour le maintien et la diversification des écosystèmes présents (des renseignements concernant les essences locales à privilégier peuvent être trouvés auprès des Espaces Naturels Régionaux dans le cadre de l'opération « Plantons le décor »).

Dans le secteur Nm :

Les plantations existantes, qu'elles soient d'essences locales ou non, pourront être déboisées à condition que ces déboisements soient liés à l'entretien du site ou à la restauration du milieu naturel, repris au plan de gestion figurant en **annexe** du présent PLU.

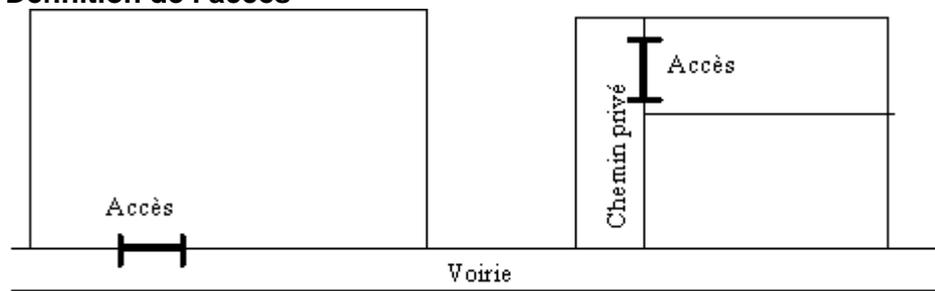
ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles 3 à 13.

LEXIQUE

Accès

Définition de l'accès



L'accès correspond à la limite ou à l'espace, tel que portail, porche, partie de terrain donnant sur la voie, par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet. L'accès aux voies publiques peut s'effectuer de manière indirecte par une voie privée non ouverte au public, ou par une portion de terrain privé.

Construction annexe

La construction annexe constitue un accessoire et non une extension d'une construction principale. De faibles dimensions par rapport à la construction principale, elle en est séparée matériellement.

Emprise au sol

L'emprise au sol se comprend comme le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment à la surface du terrain d'assiette du projet. Doivent y être inclus les éléments architecturaux ou de modénature tels que, par exemple, les débords de toiture, les oriels et les balcons, les escaliers extérieurs, les perrons. En sont exclus les parties de constructions ayant une hauteur au plus égale à 60 centimètres au-dessus du sol naturel.

Emprises publiques

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques. Il en est ainsi par exemple : des voies ferrées, des cours d'eau domaniaux, des canaux etc...).

Espace libre

L'espace libre correspond à la surface de terrain non occupée par les constructions.

Espaces verts

Les espaces verts correspondent aux espaces libres plantés, à l'exclusion des places de stationnement, des aménagements de voirie et d'accès.

Extension d'un bâtiment

L'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU peut s'effectuer dans un plan horizontal et / ou vertical. La partie en extension est contiguë au bâtiment existant et communique avec celui-ci.

Hauteur

La hauteur d'une construction ou d'une installation est mesurée en son point le plus haut, à partir du sol naturel, soit du sol tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet, à la date de l'autorisation de construire ou d'aménager, à l'emplacement de l'emprise au

sol du projet. Les ouvrages techniques de superstructure situés en toiture ne sont pas pris en compte (acrotère, cheminée etc...).

Recul

Le recul est la distance séparant le projet de construction des limites de voies (publiques ou privées), et des emprises publiques. Le recul peut être calculé par rapport à l'axe d'une voie. La limite de voie inclut soit l'alignement (quand il existe au plan de servitudes), soit la limite entre une propriété privée et le domaine public routier, ainsi que la limite entre une voie privée et la propriété riveraine. La règle de recul se calcule à partir du point de la construction le plus proche de ou des limites prises en compte, et ne s'applique pas aux constructions ou ouvrages s'élevant à moins de 60 centimètres du sol naturel et éléments de constructions ou d'installations de faible emprise s'incorporant aux bâtiments (rampes, acrotère, balcons...).

Retrait

Le retrait est la distance séparant le projet de construction avec une limite séparative. La règle de retrait s'applique en tout point de la construction et ne s'applique pas aux constructions ou ouvrages s'élevant à moins de 60 centimètres du sol naturel.

Voie

La voie constitue la desserte du terrain d'assiette du projet qui comprend plusieurs propriétés. La voie inclut la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules, celle ouverte à la circulation des cycles, l'emprise réservée au passage des piétons, et les aménagements de voirie.