DÉPARTEMENT DE VENDÉE
commune de l'Île d'Yeu (85)

4 Plan Local d'Urbanisme
Règlement écrit

PLU approuvé par DCM le 14/02/2014
Modification prescrite par arrêté le 15/07/2016

Modification approuvée par DCM le 25/10/2016

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal

Préfecture de la Vendée

26 OCT. 2016

Courrier Arrivé

Le Maire
Bruno NOURY

MAIRIE DE L'ILE D'YEU
REPUBLIQUE FRANÇAISE
85 (Vendée)

Mairie de l'Île d'Yeu
11, quai de la Mairie 85350 L'Île d'Yeu
Tél 02 51 59 45 45 - fax 02 51 58 79 60
mail mairie@ile-yeu.fr - www.mairie-ile-yeu.fr

A4 PLUS A

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES P. 5

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES P. 13
- ZONE UA P. 15
- ZONE UB P. 45
- ZONE UC P. 75
- ZONE UE P. 105
- ZONE UH P. 121
- ZONE UL P. 149
- ZONE UM P. 175
- ZONE UP P. 187
- ZONE US P. 217

TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER P. 229
- ZONE 1AUa P. 231
- ZONE 1AUb P. 257
- ZONE 1AUc P. 287
- ZONE 1AUe P. 317
- ZONE 2AU P. 331
- ZONE 2AUe P. 337
- ZONE 2AUl P. 343

TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES P. 348

TITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES P. 368

TITRE 6 - GLOSSAIRE P. 400

Titre 1
Dispositions générales

ARTICLE 1
CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de l'Île d'Yeu.
Il comprend deux parties :

- le règlement écrit (document n°4) ;
- et le règlement graphique (document n°5).

ARTICLE 2
LA LOI LITTORAL

La loi du 03 Janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral s'applique sur le territoire communal couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme (PLU).

ARTICLE 3
PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R. 111-1 à R. 111-24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15 et R. 111-21 qui restent en vigueur.

- **article R. 111-2 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)**

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 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)**

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

- **article R. 111-15 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)**

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. 111-21 (Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007)**

Le projet peut être refusé ou n'être accordé 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 monumentale.

ARTICLE 4.
DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zone agricole, et en zone naturelle dont les délimitations sont reportées sur le règlement graphique (plans de découpage en zones).
La sectorisation complète le zonage général et permet de différencier certaines parties de zone, dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent.
Le secteur n'est pas autonome. Il se rattache juridiquement à une zone. Le règlement de ladite zone s'y applique, à l'exception de prescriptions particulières qui caractérisent le secteur.

4.1. LES ZONES URBAINES :

Ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre 2 correspondent aux zones à caractère d'habitat, d'activités et de services.

La commune compte plusieurs zones urbaines :

- la zone UA comprenant deux secteurs : UAa et UAb,
- la zone UB,
- la zone UC comprenant un secteur UCa,
- la zone UE comprenant deux secteurs : UEm et UEp,
- La zone UH comprenant un secteur UHa,
- La zone UP comprenant un secteur UPa,
- La zone UL comprenant deux secteurs : ULa et ULb,
- La zone US.

Dans ces zones, les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

4.2. LES ZONES À URBANISER :

Ces zones correspondent aux secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation et sont présentées au Titre 3. Elles se composent :

- de secteurs 1AU, dits « ouverts » à l'urbanisation, dont l'aménagement doit être conforme aux dispositions du présent PLU,
  - La zone 1AUa ;
  - Les zones 1AUb ;
  - Les zones 1AUc ;
  - La zone 1AUe.
- de secteurs 2AU, dits « fermés » à l'urbanisation, dont l'aménagement est subordonné à la mise en œuvre d'une procédure de modification ou de révision du PLU.
  - Les zones 2AU ;
  - La zone 2AUe ;
  - La zone 2AUl.

4.3. LES ZONES AGRICOLES :

Ces zones correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la valeur agricole ou conchylicole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol. La zone agricole dite «zone A « fait l'objet des chapitres du titre 4.
Elle comporte plusieurs secteurs :

- La zone Ac ;

- La zone Ar ;
- La zone Ah ;
- La zone Ae.

4.4. LES ZONES NATURELLES :

Ces zones correspondent aux secteurs de la commune à protéger en raison de l'existence de risques naturels, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, de l'existence d'une exploitation forestière ou de leur caractère d'espaces naturels.

La zone naturelle et forestière dite «zone N» fait l'objet des chapitres du titre 5. Elle comporte plusieurs secteurs :

- le secteur Nr ;
- le secteur Nh ;
- le secteur Nhc ;
- Le secteur Nl ;
- Le secteur Ns (Nsa, Nsb, Nsc, Nsd, Nse et Nsf) ;
- Le secteur Nt.

Le territoire considère également la domanialité maritime avec les secteurs suivants :

- La zone Nm ;
- La zone Nmr.

ARTICLE 5
EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL ET AUX ESPACES VERTS

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont figurés au document graphique par des trames rouges hachurés dont la signification et le bénéficiaire sont rappelés par le tableau des emplacements réservés.

Sous réserve des dispositions de l'article L 433-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.
Si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire, correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation des sols affectant la superficie du terrain cédé (article R 123-10 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 6
LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les terrains indiqués aux documents graphiques en trame avec des bandes en gris sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L 130-1 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 par législation en vigueur.

Sauf application des dispositions de l'article L 130-2 du code de l'urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

ARTICLE 7
ÉLÉMENTS PROTÉGÉS AU TITRE DU PATRIMOINE ET DES PAYSAGES

Les éléments protégés au titre du patrimoine et des paysages : cœurs d'îlots, parcs, alignements d'arbres protégés, alignements d'arbres à créer, bâtiments d'exception, cônes de vue, bâtiments remarquables et ensembles bâtis identifiés par le PLU aux documents graphiques, au titre de l'article L.123-1-5.7° du code de l'urbanisme, font l'objet de prescriptions spécifiques.

Toute modification ou suppression de ces éléments doit faire l'objet d'une déclaration préalable, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme.
La démolition ou le fait de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée au titre du patrimoine est soumis à permis de démolir préalable, dans les cas prévus par le code de l'urbanisme.

Des travaux visant à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité des personnes handicapées pourront être admis en dérogation aux prescriptions spécifiques aux éléments protégés au titre du patrimoine et des paysages.

ARTICLE 8
ADAPTATIONS MINEURES

Les règles du Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, conformément aux articles L.123-1, R.421-15 et R.442-5 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 9
PERMIS DE DÉMOLIR

Les dispositions de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme instituent un permis de démolir dans les périmètres de protection des monuments historiques, dans les sites classés ou inscrits, ainsi que dans les zones du Plan Local d'Urbanisme dans lesquelles le Conseil Municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

ARTICLE 10
DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

Conformément aux dispositions des articles L. 211-1 à L. 211-7 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instituer un droit de préemption urbain (DPU) sur tout ou partie des zones urbaines (U) et des zones d'urbanisation future

(AU) délimitées au PLU approuvé.

ARTICLE 11
CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS AUTORISÉES SUR LES EMPRISES PRIVÉES ET/OU PUBLIQUES OUVERTES À LA CIRCULATION

Au sein des zones figurées en blanc au le plan de zonage sont seules autorisées les constructions et installations liées aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières et les réseaux d'intérêt Public.

ARTICLE 12
RECONSTRUCTION À L'IDENTIQUE DES BÂTIMENTS DÉTRUITS OU DÉMOLIS DEPUIS MOINS DE 10 ANS

Conformément au code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
Des travaux limités visant exclusivement à assurer la mise aux normes des constructions en matière d'accessibilité des personnes handicapées, d'isolation phonique ou thermique, etc. peuvent toutefois être autorisés en dérogation au principe de reconstruction à l'identique.

Toutefois, dans le cas où un bâtiment a été détruit par un sinistre de nature à exposer les occupants à un risque certain et prévisible, de nature à mettre gravement en danger leur sécurité, la reconstruction du bâtiment doit respecter les règles du présent PLU.

ARTICLE 13
DÉFINITIONS

Les principaux termes employés dans le règlement sont définis en annexe du présent règlement.

Titre 3

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Zone 1AUe

Caractéristiques de la zone 1AUe

La zone 1AUe correspond aux secteurs, partiellement équipés ou non équipés, destinés à recevoir les extensions futures de l'urbanisation à vocation d'activités économiques de la zone d'activités de la Marêche.

L'urbanisation pourra se faire par opérations d'ensemble ou opérations successives coordonnées et intégrées dans un schéma d'organisation respectant les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) existantes dans le dossier de Plan Local d'Urbanisme conformément à l'article L.123-1-4 du code de l'urbanisme.

Les orientations d'aménagement et de programmation assurent la cohérence du projet d'aménagement par rapport à l'urbanisation existante (tissu urbain, équipements, schéma viaire, ...), à l'intégration dans le site ainsi qu'au respect de l'environnement.

Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec cette orientation d'aménagement et de programmation.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels et les risques technologiques marquant le territoire de L'Île d'Yeu et notamment :

- Les risques météorologiques, sismiques et les feux de forêt ;
- Les risques liés aux inondations d'origines terrestre et marine ainsi qu'aux risques liés à l'érosion littorale ;
- Les risques industriels liés aux transports et stockages de matières dangereuses ,
- Les nuisances de toute nature.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Nota : le règlement écrit est accompagné de croquis illustratifs afin d'aider les pétitionnaires dans leur démarche. Ces derniers ne doivent pas être considérés comme exhaustifs.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 1AUe1.
OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1.1.1. Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique sont interdites.

1.2. LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES SONT INTERDITES

1.2.1. Les constructions nouvelles à destination d'habitat, à l'exception de celles autorisées à l'article 1AUe.2.

1.2.2. Les constructions nouvelles à destination d'hébergement hôtelier.

1.2.3. Les constructions nouvelles à destination d'activités agricoles.

1.2.4. Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles autorisées à l'article 1AUe.2.

1.2.5. L'ouverture de terrains de camping et de caravaning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs qu'ils soient permanents ou saisonniers.

1.2.6. Le stationnement de caravanes quelqu'en soit la durée.

1.2.7. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.2.8. Les groupes de garage collectifs hormis ceux réalisés pour les opérations groupées.

1.2.9. Les locaux de stockages non liés aux activités autorisées et non attenants.

1.2.10. Les garages individuels sur terrain nu.

1.2.11. Les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols en dehors de ceux autorisés en 1AUe.2.

ARTICLE 1AUe2.
OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les occupations et utilisations des sols suivantes sont admises à condition de ne pas porter atteinte à la qualité des sites, des monuments historiques et des paysages.
- Toutes les constructions et installations nouvelles qui ne sont ni interdites (article 1), ni autorisées sous conditions particulières (présent article), sont autorisées sans condition spéciale si ce n'est le respect des différents articles 3 à 16 du présent règlement.

2.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À LA ZONE 1AUE

2.1.1. La création, l'extension, et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :

- qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentielle de la zone,
- et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (livraison, bruit, incendie, explosion,...) et aggravation des conditions de circulation,
- et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

Zone 1AUe

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

2.1.2. Les constructions destinées à la surveillance ou au gardiennage des activités autorisées dans la zone à condition d'être strictement nécessaires à l'activité et d'être intégrées au volume du bâtiment principal de l'activité.

2.1.3. Les extensions de constructions existantes dont l'activité serait incompatible avec la destination de la zone et sous réserve qu'elles n'aggravent pas les nuisances actuelles.

2.1.4. L'extension, les constructions et installations nouvelles nécessaires aux services publics et ou d'intérêt collectif.

2.1.5. Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone ;
- ou à des aménagements paysagers ;
- ou à des aménagements hydrauliques et des travaux nécessaires à l'entretien et à la restauration du réseau hydraulique ;
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public, notamment dans le cadre de l'amélioration de la sécurité ;
- ou à des recherches sur les vestiges archéologiques ;
- ou qu'ils contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un monument historique ou d'un site.

2.2. EN SUS DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 2.1., OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES DANS LE PÉRIMÈTRE D'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

2.2.1. Les constructions et aménagements doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

ARTICLE 1AUe3. ACCÈS ET VOIRIE

Définition accès :
L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage), par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

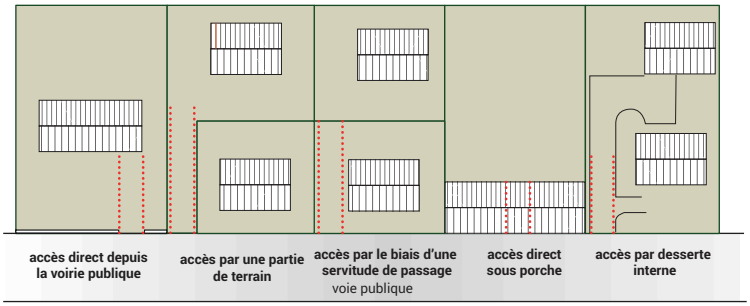

figure 1

3.1. PRINCIPES

Pour être constructible, un terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée, ouverte à la circulation publique et en état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin, ou, éventuellement, obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

3.2. ACCÈS

3.2.1. Les accès et voies de desserte doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Par ailleurs, ils doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2.2. L'accès doit se faire directement par une façade sur rue, ou par l'intermédiaire d'un passage privé ou par une servitude de passage suffisante.

3.2.3. Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles, des piétons et des personnes à mobilité réduite.

3.2.4. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements des voies adjacentes.

3.3. VOIRIE

3.3.1. Les voiries de desserte, qu'elles soient privées ou publiques, existantes ou à créer, doivent être adaptées à l'opération quant à leur tracé, leur largeur et leur structure. Elles doivent être aménagées de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ou privée. Elles doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

3.3.2. Les voiries doivent respecter les écoulements des eaux pluviales de la voie publique ou privée ainsi que les écoulements sur les voies adjacentes.

3.4. EN SUS DES DISPOSITIONS DES ARTICLES 3.2. À 3.3., DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LE PÉRIMÈTRE D'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3.4.1. Au sein du périmètre d'une orientation d'aménagement et de programmation, les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

ARTICLE 1AUe4. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

4.1. EAU POTABLE

4.1.1. Toute construction, installation nouvelle ou extension entraînant la création d'un logement supplémentaire et qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par raccordement au réseau collectif de distribution d'eau potable, et ce par un raccordement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes de la législation en vigueur.

4.1.2. Toutes précautions doivent être prises pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux.

4.2. ASSAINISSEMENT

4.2.1. EAUX USÉES DOMESTIQUES

4.2.1.1. Lorsqu'il existe, le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies par l'autorité compétente concernée.

4.2.1.2. Le raccordement doit respecter les caractéristiques techniques du réseau public.

4.2.1.3. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

4.2.2. EAUX USÉES NON DOMESTIQUES

4.2.2.1. Les constructions et installations destinées à un autre usage que l'habitat, doivent être dotées d'un dispositif de traitement des effluents autres que domestiques adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel.

4.2.2.2. L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'établissement public d'assainissement compétent en matière de collecte (la mise en place d'un pré-traitement pourra être imposée suivant les caractéristiques des eaux rejetées).

4.3. EAUX PLUVIALES

4.3.1. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales ; ils doivent garantir leur évacuation dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux dans le respect des conditions réglementaires.

4.3.2. En aucun cas les eaux pluviales ne devront être rejetées dans le réseau d'eaux usées. En cas de trop plein, elles devront se déverser dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux collectifs.

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

4.3.3. L'aménagement de dispositifs d'infiltration ou de rétention des eaux pluviales sera recherché prioritairement sur le terrain. La mise en oeuvre de solutions alternatives de gestion des eaux pluviales sera privilégiée dès la conception du projet. De plus, les eaux pluviales pourront être collectées et réutilisées sur le terrain.

4.3.4. Les ouvrages et aménagements de collecte et d'évacuation des eaux pluviales doivent être compatibles avec le réseau public lorsqu'il existe.

4.3.5. Les installations, ouvrages, travaux et aménagements visés aux articles L.214-1 et L.511-1 du Code de l'environnement devront respecter un débit de fuite maximal de 3 litres/seconde/hectare. Pour les autres installations, ouvrages, travaux et aménagement conduisant à une augmentation de la surface imperméabilisée de plus de 20% de celle existante à la date d'approbation du PLU devront respecter un débit de fuite maximal de 5 litres/seconde/ hectare pour une pluie d'occurrence décennale (conformément au zonage d'assainissement pluvial). Le maître d'ouvrage pourra dépasser ce débit de fuite spécifique sous réserve d'apporter la démonstration que les ouvrages projetés sont conçus et gérés sans accroître l'aléa d'inondation sur les secteurs situés en aval.

4.3.6. En l'absence de réseau, en cas de réseau insuffisant ou en cas d'impossibilité technique de s'y raccorder, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4. RÉSEAUX DIVERS (ÉLECTRICITÉ, GAZ, TÉLÉPHONE, TÉLÉDISTRIBUTION, ÉCLAIRAGE PUBLIC, …)

4.4.1. Dans le cas de constructions ou installations nouvelles, mais aussi en cas d'extension, les raccordements aux réseaux électriques, de gaz, téléphoniques, d'éclairage public et de télédistribution doivent être enterrés voire s'intégrer au bâti, sauf difficulté technique reconnue.

ARTICLE 1AUe5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

5.1.1. Non réglementé.

ARTICLE 1AUe6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. DÉFINITIONS

Le terme « alignement », au sens du présent règlement, désigne :

- la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine. Ainsi, les limites de voies privées existantes avant la réalisation des travaux de construction et les limites de voies projetées dans le cadre de l'opération d'ensemble sont assimilées aux voies publiques ;
- et la limite interne au terrain d'un emplacement réservé crée en vue de l'élargissement d'un carrefour ou d'une voirie.

6.2. DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUe

6.2.1. Non réglementé.

Zone 1AUe

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

ARTICLE 1AUe7.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONE 1AUe

7.1.1. Non réglementé.

ARTICLE 1AUe8.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.1. Sauf indication plus contraignante procédant de motifs de sécurité publique ou de salubrité, la distance minimale entre deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété n'est pas réglementée.

ARTICLE 1AUe9.
EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1.1. Non réglementé.

ARTICLE 1AUe10.
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

10.1.1. La hauteur maximale d'une construction se mesure :

- à partir du sol naturel existant avant les travaux,
- jusqu'au point haut de la construction (cf. **figure 2**) :
  - à l'égout de toiture pour les toitures à pente ;
  - à l'acrotère, en cas de toiture-terrasse, dans les conditions définies à l'article 1AUe.11.

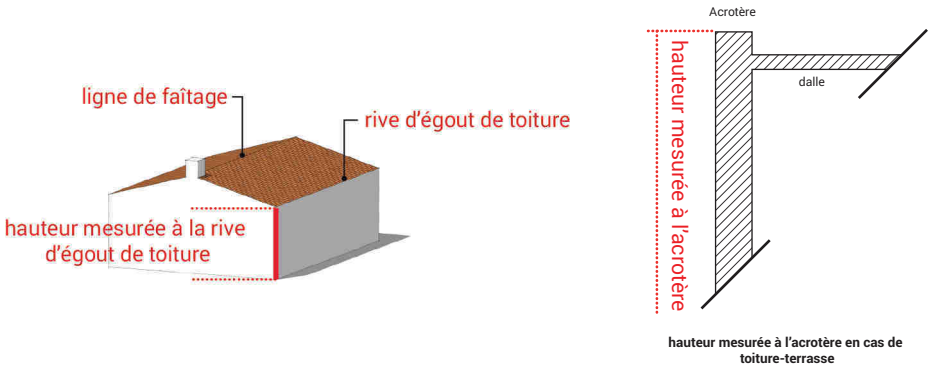

figure 2

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

10.1.2. Sont admis en dépassement des hauteurs maximales fixées, les édicules techniques suivants :

- les éléments techniques liés à la production d'énergie renouvelable,
- les dispositifs de sécurité,
- les panneaux solaires,
- les pylônes, antennes, éoliennes, supports de lignes électriques et d'antennes,
- ainsi que, dans le cas des toitures terrasses les garde-corps, édicules d'accès, cheminées, dispositifs d'aération et de climatisation.

10.1.3.

Dans le cas de terrain en pente, les façades des constructions sont divisées en sections de 20,00 mètres maximum. La hauteur est mesurée au point médian de chacune d'elles pris au niveau du terrain naturel de l'implantation du bâti. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 20,00 mètres, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade (cf. **figure 3**).

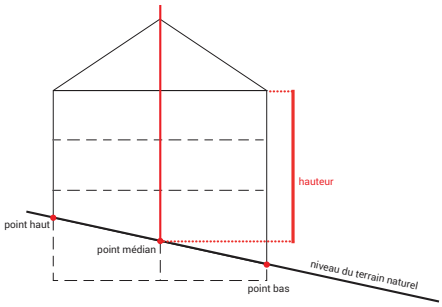

figure 3

10.2. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LA ZONE 1AUe

10.2.1. La hauteur maximale des constructions et installations nouvelles est limitée à :

- 7,00 mètres à l'égout de toiture pour les constructions à pente ;
- 7,00 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasse.

10.3. CAS DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS ET/OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

10.3.1. Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (antennes de téléphonie mobile, …).

ARTICLE 1AUe11. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS

11.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

11.1.1. En vertu de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme « *le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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, au site, au paysage naturel ou urbain ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

11.1.2. La nature des matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures.
Les principes suivants doivent impérativement être respectés :

- simplicité des formes

- harmonie des volumes ;
- harmonie des couleurs avec les constructions avoisinantes.

11.1.3. Les bâtiments, quelle que soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouve pas altérés.

11.1.4. Les constructions doivent être adaptées, par leur type ou leur conception, à la topographie du sol et non l'inverse.

11.1.5. Les dispositions de l'article 1AUe.11 ne s'appliquent pas à aux constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

11.2. ASPECT GÉNÉRAL DES CONSTRUCTIONS

11.2.1. VOLUMES

11.2.1.1. Les constructions et installations nouvelles doivent s'intégrer à la volumétrie générale du quartier dans lequel elles s'insèrent en respectant les principes généraux concernant la toiture, l'aspect, les murs extérieurs et les ouvertures.

11.2.1.2. Toute construction et installation nouvelle doit respecter la simplicité et la sobriété.

11.2.2. MURS ET FAÇADES

11.2.2.1. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques, parpaings, bois,…) est interdit sauf s'il s'intègre dans une composition architecturale d'ensemble existant.

11.2.2.2. L'aspect des matériaux à privilégier pour les façades sont :

- le bois de teinte sombre ;
- les maçonneries enduites et peintes en blanc ou en moellons ;
- les bacs acier.

11.2.2.3. Les couleurs vives sont autorisées pour les logos ou symboles et enseignes de l'entreprise ainsi que pour souligner certains éléments architecturaux ainsi que les menuiseries extérieures.

11.2.2.4. Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

11.2.2.5. Des techniques plus contemporaines peuvent être mises en œuvre sous réserves de leur qualité architecturale.

11.3. TOITURES - COUVERTURES - ÉLÉMENTS DE TOITURE

11.3.1. TOITURES- COUVERTURES

11.3.1.1. Les toitures à pente doivent être comprises entre 28 et 35%.

11.3.1.2. Les toitures doivent être de teinte sombre (marron, beige, orange, rouge) ou de teinte flammée (imitation tuiles).

11.4. CLÔTURES

11.4.1. En zone 1AUe, les clôtures doivent être constituées :

- soit d'une haie végétale composée d'essences locales ;
- soit en maçonnerie avec un mur de 1,60 m maximum en bord de voie publique ;
- soit d'un grillage simple sur poteaux métalliques ou en bois, d'une hauteur maximale de 1,80 mètres à partir du sol naturel. L'ensemble devra s'inscrire dans une harmonie de couleur verte, grise ou noire.

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

11.5. LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas à aux constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

11.5.1. D'une façon générale, l'installation de ce type d'équipements est encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel.

11.5.2. Tous les systèmes de production ou d'utilisation d'énergie renouvelable ainsi que les systèmes de collecte et de stockage des ressources renouvelables visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.

11.6. EN SUS DES DISPOSITIONS DES ARTICLES 11.1 À 11.6., DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LE PÉRIMÈTRE D'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

11.6.1. Au sein du périmètre d'une orientation d'aménagement et de programmation, les projets doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

ARTICLE 1AUe12. OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

12.1.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

12.1.2. Pour rappel, le stationnement doit respecter les prescriptions réglementaires en vigueur relatives à l'accessibilité et aux normes de stationnement pour les personnes handicapées et à mobilité réduite dont les principes ont notamment été définis par la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et ses décrets d'application.

12.2. NOMBRE D'EMPLACEMENT

12.2.1. Il est exigé que le nombre de places doit être adapté aux caractéristiques et besoins du projet.

12.3. NOMBRE D'EMPLACEMENTS POUR LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS À DESTINATION D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET/OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

12.3.1. Non réglementé

12.4. STATIONNEMENT DES CYCLES

12.4.1. Pour toute nouvelle construction, il est exigé au minimum 2 m² pour 80 m² de surface plancher.

Zone 1AUe

Section II - Conditions de l'utilisation du sol

ARTICLE 1AUe13.
ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS, ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT PAYSAGER

13.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

13.1.1. Nonobstant les dispositions du présent article, 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.

13.2. OBLIGATION DE PLANTER

13.2.1. Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre d'une essence et d'un développement équivalent, sauf :

- en cas d'impossibilité du fait de la configuration du terrain ;
- lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.

13.2.3. Les aménagements seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

13.2.4. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement devront, lorsque la nature du sol le permet, être aménagés en espaces verts.

13.2.5. Les dépôts de matériaux autorisés devront obligatoirement être entourés d'un écran paysager composé d'essences naturelles.

13.2.6. Dans le cadre des plantations demandées au titre du présent article, les arbres et les arbustes devront être principalement d'essence locale.

13.3. ESPACES BOISÉS CLASSÉS

13.3.1. Les terrains indiqués au document graphique repérés en légende par les lettres EBC sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L.1301 du code de l'urbanisme.

13.3.2. 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 la demande d'autorisation de défrichement prévue par la législation en vigueur.

13.3. EN SUS DES DISPOSITIONS DES ARTICLES 13.1 À 13.4., DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LE PÉRIMÈTRE D'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

13.3.1. Au sein du périmètre d'une orientation d'aménagement et de programmation, les projets doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

Section III - Possibilités maximales d'occupation des sols

ARTICLE 1AUe14.
COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

14.1. Non réglementé

ARTICLE 1AUe15.
OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1. Les expressions architecturales doivent privilégier, dans la mesure du possible, la mise en oeuvre des cibles de performances énergétiques et environnementales concernant l'aspect extérieur des constructions, l'aménagement des abords ainsi que les principes de construction.

15.2. Dans le respect des objectifs du Grenelle de l'Environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou d'extension des constructions existantes.

15.3. L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction et à ne pas présenter de nuisances.

15.4. Les dispositifs solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction et notamment la pente de toiture dans le cas où ces derniers sont posés en toiture. Ils doivent être installés de façon à ce qu'ils soient le moins visibles possible depuis l'espace public.

15.5. La RT 2012, qui a pour objectif de limiter la consommation d'énergie primaire des bâtiments neufs à un maximum de 50 kWhEP/(m^2 an) en moyenne, est applicable à tous les permis de construire de bâtiments neufs depuis le 1er janvier 2013.

ARTICLE 1AUe16.
OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

16.1. Lors de toute opération d'ensemble ou de toute nouvelle construction principale, les équipements nécessaires pour accueillir la fibre optique ou toute nouvelle technologie de communication qui pourrait s'y substituer doivent être réalisés en souterrain, sauf cas d'impossibilité technique dûment justifiée. Même si le raccordement au réseau de communication numérique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de fourreaux permettant un raccordement ultérieur des constructions.

Titre 6

Glossaire

Liste des termes employés

A

abri de jardin
Construction annexe, destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

accès
Lorsque le mot accès est employé pour un accès par voie carossable.

acrotère
Elément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, pour constituer des rebords ou des gardes corps.

affouillement de sol
Enlèvement de localisé de matériau.

agoyeaux
Dernières tuiles en bas de pente d'une toiture.

alignement
L'alignement est la limite entre propriété et une voie ouverte à la circulation publique ou privée. Elle correspond généralement à la ligne d'implantation des clôtures sur rue.
L'alignement est la délimitation du domaine public de voirie au droit des terrains riverains. L'alignement de fait est la délimitation des voiries privées au droit des terrains riverains.

alignement d'arbres
Arbres plantés en ligne et espacés régulièrement l'un de l'autre.

annexe
Il s'agit d'un bâtiment, implanté indépendamment, situé sur le même terrain que la construction principale.
Annexe : Bâtiment accolé ou séparé d'un bâtiment principal, ayant une fonction de service (garage, abri de jardin, etc.).

appentis
Construction couverte par un toit à un pan dont la ligne de faîte prend appui sur un mur, et dont la panne inférieure est portée par des poteaux sur dés, ou des piliers maçonnés. Par extension, bâtiment adossé à une construction plus haute.

arbre
Végétal ligneux, à tige simple et nue à la base, comprenant donc un tronc et une cime (f. Flore Française Forestière - Rameau).

arbre isolé
Se dit d'un arbre qui a grandi seul au milieu d'un espace plus ou moins étendu, sans former de bosquet, ni d'alignement, ni de boisement avec d'autres arbres. Les arbres isolés ont eu l'espace nécessaire au développement de leur forme naturelle, ainsi ce sont souvent des arbres remarquables lorsqu'ils ont atteint un âge avancé.

arbre-tige
Arbre avec un tronc sans ramifications latérales à la base. Les premières ramifications en branches partent à une certaine hauteur du sol (au moins 2,5 m) et forment le houppier.

arbuste
Végétal ligneux à tige simple et nue à la base (au moins lorsqu'il est âgé) mais n'atteignant pas 7 mètres de hauteur à l'état adulte.

Liste des termes employés

arc délardé
élément architectural généralement en linteau ou haut de porte formant un arc dont la forme est amincie obliquement par-dessous.

attique
L'attique fait référence à l'étage attique qui est un étage placé au sommet d'un édifice avec des proportions inférieures à celles de l'étage inférieur (hauteur, retrait de façade).

auvent
Petite toiture en surplomb, en général à un seul plan, établie en saillie sur un mur, souvent au-dessus d'une porte, d'une fenêtre, d'une boutique, etc. S'il est composé d'une structure vitrée, l'auvent prend le nom de marquise.

B

baie
Ouverture dans un mur assurant les fonctions d'éclairement naturel, de ventilation et de vue. Il s'agit essentiellement des portes et des fenêtres.
L'ouverture à la française se fait vers l'intérieur de la maison.

balcon
Plate-forme à hauteur de plancher, formant saillie sur une façade, et fermée par une balustrade ou un garde-corps.

bardage
Revêtement de façade mis en place par fixation mécanique dans un plan distinct de celui du nu de la maçonnerie, avec une lame d'air et/ou un isolant thermique intermédiaire.

barreaudage
Ensemble des balustres ou des barreaux d'une rampe d'escalier, d'un balcon.

bâtiment
Tout ouvrage durable édifié au-dessus du niveau du sol et ayant une fonction d'abri ; ainsi on ne peut pas appeler bâtiment, un mur de clôture ou une piscine. La notion de bâtiment est moins large que celle de construction.

bâtiment principal
Bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ; bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

bâtiment protégé, élément particulier protégé
Les documents graphiques identifient des bâtiments ou parties de bâtiments, ainsi que des éléments particuliers, que le PLU protège en application de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme parce qu'ils possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

bordure
Limite parcellaire sur voie publique ou privée. Lorsque la voie est publique, la bordure de voie équivaut à l'alignement.

bosquet
Groupe d'arbres et/ou d'arbustes disposés de manière non régulière formant un massif assez dense, à la manière d'un micro-boisement spontané.

Liste des termes employés

C

changement de destination
Action consistant à donner une construction existante définie à l'article L.123-9 du code de l'urbanisme une destination différente qu'elle avait jusqu'alors.

châssis de toiture
Est à la fois l'encadrement fixe ou le coffre des lanterneaux, trappes de désenfumage, tabatières, etc. et leur élément ouvrant.

chaussée
La chaussée est la partie de la voie destinée à la circulation des véhicules, ainsi que, généralement, à l'écoulement des eaux pluviales de surface (caniveaux)

chien-assis
Petite lucarne de comble dont le toit est retroussé en pente inverse de celle de la toiture, son profil évoquant plus ou moins celui d'un chien qui serait assis sur le toit. La lucarne dite retroussée ou à demoiselle est le vrai chien-assis.

coefficient d'imperméabilisation
Le coefficient d'imperméabilisation est le rapport entre la surface imperméabilisée et la surface totale considérée.

coefficient d'occupation du sol (COS)
Le coefficient d'occupation de sols est le rapport entre la surface plancher de la construction et la surface du terrain sur lequel elle est édifiée. Ce rapport est exprimé en m2. Pour une même zone ou partie de zone urbaine ou à urbaniser, des coefficients différents peuvent être fixés suivants les catégories de destination des constructions définies à l'ante pénultième alinéa de l'article R.123-9 du code de l'urbanisme.
Des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Pour le calcul du coefficient d'occupation des sols, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés classés en application de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R.332-15 et R.332-16 du code de l'urbanisme.
Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit à construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation des sols affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.
Le mode de calcul du coefficient d'occupation des sols est défini par les articles R.112-1, R.112-2 et R.123-10 du code de l'urbanisme et la circulaire n°90.80 du 12 novembre 1990.

En application de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, dans l'ensemble des zones où ont été fixés des coefficients d'occupation des sols, les droits à construire sur les terrains issus de division depuis moins de 10 ans s'apprécient au regard de la consommation totale de ces droits sur la parcelle d'origine. Lorsqu'une construction a été édifiée sur un terrain, le propriétaire ou ses ayants droit ne peuvent réaliser sur les parties non bâties de ce terrain que des constructions correspondant aux possibilités de construire résiduelles au regard des possibilités offertes par l'application du coefficient d'occupation des sols au terrain considéré. Il en est de même en cas de division du terrain conformément aux articles L.112-5 et L.123-1-1 du code de l'urbanisme.

combles
Superstructure d'un bâtiment, qui comprend sa charpente et sa couverture. Par extension, volume compris entre le plancher haut et la toiture à double pente au moins d'un bâtiment ; étage supérieur d'un bâtiment, correspondant à ce volume coupé par

Liste des termes employés

le pan de toiture.

continuité
C'est l'implantation des ocnstructions sur les deux limites séparatives latérales créant un front urbain continu sur la voie.
Une construction est implantée en ordre continu lorsqu'elle présente deux côtés contigues aux limites spéaratives qui coupent l'alignement : les constructions sur les différentes parcelles sont donc jointives et forment, parallèlement à la voie, un ensemble continu.

côte NGF
Le nivellement général de la France (NGF) constitue un réseau de repères altimétriques disséminés sur le territoire français métropolitain, ainsi qu'en Corse, dont l'IGN a aujourd'hui la charge.

calcul des hauteurs par niveau
La réglementation fait souvent appel à la notion de gabarit des constructions afin de faciliter l'intégration architecturale des constructions.
La notion de «R» ou de niveaux «+1, +2, +3» permet de donner un cadre sans forcément être contraint par une hauteur à l'égout ou au faîtage et rester ainsi plus cohérents avec le bâti environnant.

clôture en brande
Il s'agit d'une clôture constituée de panneaux de bruyères sèches, coupées et assemblées, et servant d'écran visuel et fonctionnel.

construction
les constructions visées par le réglement sont celles défniies par l'article R.123-9 du code de l'urbanisme.

construction principale
C'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant le même fonction.

corniche
Une corniche est un couronnement continu en saillie d'un élément ou d'une construction. La corniche est le plus souvent horizontale, mais peut être également en pente si elle se développe le long du rampant d'un fronton par exemple.

croupe
Partie du toit qui, côté du pignon, est triangulaire en un pan ou en deux pans dont un est un triangle et l'autre un trapèze.

D

débords de toiture
Partie de la toiture en saillie par rapport au plan de la façade.

discontinuité
C'est l'implantation des constructions en dehors des limites séparatives latérales créant un front urbain aéré.

Liste des termes employés

E

égout du toit
Limite basse d'un plan de couverture vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

emprise au sol
Le décret du 29 décembre 2011 (n°2011-2054) définit la notion d'emprise au sol : elle correspond à la surface au sol que tous les bâtiments occupent sur un terrain : elle correspond à la «projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus»
Dans le cas ou un terrain est concerné par deux zones de coefficient d'emprise au sol différent, le calcul se fait au prorata de la surface de terrain présente dans chacune des zones.

emprise publique
Tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques mais qui donnent accès directement aux terrains riverains.
La ligne de référence pour apprécier la distance d'implantation des ocnstruction spar rapport à l'emprise publique est la limite entre le fond public et le fond privé.

équipements collectif d'intérêt général
Il s'agit de l'ensemble des installations, des réseaux et des constructions, qui permettent d'assurer à la population résidante et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin. Il s'agit notamment :

- *des équipements d'infrastructures (réseaux et aménagement au sol et en sous-sol) ;*
- *des équipements de superstructures (bâtiments à usage collectif, d'intérêt général) dans les domaines hospitaliers, sanitaires, social, enseignement et services annexes, culturel, sportif, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs locaux, départementaux, régionaux et nationaux.*

Un équipement collectif d'intérêt général peut avoir une gestion publique ou privée.

espace libre
Il s'agit des espaces non occupés par des constructions en élévation, non réservés au stationnement et à la circulation automobile.

essences locales
Le territoire se caractérise par des végétations spécifiques naturelles, arbres, arbustes, etc. bien adaptées au climat et à la nature des sols. Il est nécessaire de privilégier ces plantations lors de la réalisation d'une haie ou de la plantation d'arbres et d'arbustes.

exhaussement
Action de surélévation en opposition à l'affouillement.

extension
Il s'agit d'une augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

extension mesurée
Elle doit s'apprécier par rapport à la construction existante en fonction de l'importance de l'extension et sa nature. L'extension mesurée doit rester subsidiaire par rapport à l'existant. L'extension mesurée à répétition entraînant une profonde modification de l'existant ne saura être considérée comme une extension mesurée.

Liste des termes employés

F

façade
La façade correspond aux faces verticales situées au dessus du niveau du sol. Elles sont constituées des structures porteuses et des murs rideaux à l'exclusion des éléments en saillie. Dans le cas de plusieurs façades, c'est celle qui règne sur la plus grande longueur mesurée horizontalement qui est retenue.

faîtage
Le faîtage est la ligne de rencontre haute de deux versants d'une toiture.

G

gardiennage (construction à usage de)
Il peut s'agir soit d'un local pour le personnel de gardiennage, soit d'un logement de fonction que l'activité de l'entreprise rend nécessaire.

grilles et grillages
Le mot grille s'applique à une clôture formée de barreaux métalliques rigides. Le grillage quant à lui est un ouvrage en fil de fer, plus ou moins rigide servant de clôture.

H

habitations légères de loisirs
Sont regardées comme habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir. (articles R. 111-31 et suivants).

hauteur des constructions
Dimension verticale limite que doivent respecter les constructions, elle est exprimée en mètre ou par référence à une côte altimétrique. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'au sommet du batiment défini à la rive d'égout de toiture, de l'acrotre ou du faitage.

I

installations classées
Elles sont soumise aux articles L.511 et suivants du Code de l'Environnement. elles sont soumises à autorisation ou déclaration selon une nomenclature approuvée par décret. Elles se caractérisent par les dangers et inconvénients qu'elles peuvent présenter, justifiant leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU.

L

limite séparative
Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées ; elles sont de deux types :
- *les limites latérales qui séparent deux propriétés et qui donnent sur les voies ou emprises publiques ;*

Liste des termes employés

- *les limites de fond de parcelles qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques.*

linteau
Le linteau est un élément architectural qui sert à soutenir la maçonnerie ou les matériaux du mur au-dessus d'une baie, d'une porte, ou d'une fenêtre.

logement
Est considéré comme un logement, tout local assurant une autonomie et une intimité minimale de vie au travers d'un équipement comprenant des sanitaires complets, d'un bloc cuisine ainsi qu'une porte d'accès séparée dotée d'un verrou de sûreté. Une chambre indépendante est assimilée à un logement si elle répond aux critères décrits ci-dessus.

M

marge de recul (ou retrait)
La marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement.
Sa largeur se mesure à partir de l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan.

mur de façade
Paroi d'allure verticale, relativement épaisse. Dans un bâtiment, les murs désignent des parois porteuses. Cet ouvrage de maçonnerie sert à enclore un espace, à constituer les côtés d'une construction et à en supporter les étages.

mur de pignon
Le mur qui comporte le pignon est appelé « mur pignon » en opposition au « mur gouttereau » qui supporte le chéneau ou la gouttière qui aboutissait généralement au réservoir d'eau en arrière de bâtisse pour usage domestique et pour le jardin.

N

noue (en toiture)
Angle rentrant formé par l'intersection inclinée de deux pans de toiture.

O

opération d'ensemble
Il s'agit d'opérations d'aménagement d'ensemble soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements publics notamment.

P

patio
Le patio désigne la cour intérieure d'une maison.

Liste des termes employés

pan
Pente d'une toiture.

pétitionnaire
Personne physique ou morale faisant la demande d'autorisation d'urbanisme.

penture
Une penture est une pièce de quincaillerie. Il s'agit d'un morceau de fer plat replié en rond à une extrémité de manière à y former un oeil destiné à recevoir le mamelond d'un gond. Elle est attachée sur la surface d'une porte ou d'un contrevent, de manière à la suspendre solidement et à la faire mouvoir, tout en la maintenant bien stable. Les pentures sont clouées ou boulonnées aux vantaux.

pignon
Le pignon désigne la partie supérieure triangulaire du mur d'un bâtiment servant à donner des versants à un toit.

place de stationnement
Les caractéristiques dimensionnelles minimales sont de 2,30 m pour la largeur et de 4,50 m pour la longueur. Ces dimensions ne prennent pas en compte les aires de manoeuvre et de circulation à prendre en compte dans le projet.

plan des hauteurs
Plan présentant les hauteurs maximum à ne pas dépasser sur une zone donnée.

plateforme
La plateforme se compose de la chaussée et des trottoirs ou accotements.

pleine terre
Espace libre perméable constitué de terre végétale sur une profondeur de 50 centimètres pour les espaces végétalisés et 200 centimètres pour les espaces plantés d'arbres en dessous du niveau du sol existant, seuls s'y trouvent éventuellement des réseaux à l'exclusion de toute construction.

préau
Le préau constitue soit un espace découvert au sein d'un élément bâti le délimitant, soit une partiee couverte d'une cour.

prospect
On appelle prospect l'espace situé entre tout point d'une construction et les limites séparatives ; sa distance est constituée par la mesure horizontale directe au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies et balcons inclus) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété. En limite avec le domaine public, les éléments en saillies sont exclus du calcul.

R

rampe
Pente d'une voie d'accès automobile ou piétonnier.

reconstruction, réhabilitation d'un bâtiment
Sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment, peut également être autorisée.

résidences mobiles de loisirs
sont regardées comme résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation

Liste des termes employés

temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler. (articles R. 111-33 et suivants).

résidence service
Structure hôtelière permettant les courts, moyens et longs séjours.

recul
Le recul est la distance que doivent respecter les constructions par rapport à une limite définie. Cette limite peut être :

- *l'axe de la voie ;*
- *l'alignement ;*
- *la limite parcellaire.*

réhabilitation
Apporter à un bâtiment le confort avec les normes d'aujourd'hui : emploi des techniques et les matériaux actuels (isolation, menuiseries, électricité, ...).

restauration
La restauration est le fait de redonner au bâtiment son caractère originel : emploi des matériaux d'origine selon les techniques de l'époque.

rez-de-chaussée
Partie d'une construction située au niveau du sol ou au-dessus de lui sans dépasser la valeur d'un demi-niveau.

S

saillie
Elle correspond à un débordement d'un élément de construction sur un fonds voisin, public ou privé.

soubassement
Base, partie inférieure d'une construction.

sous-sol
Partie d'une construction située au dessous du rez-de-chaussée, enterrée au moins aux 3/4 par rapport au sol naturel, sur au minimum 3 côtés, sauf contraintes dûment justifiées liées à la nature ou à la configuration du sol.

structure hôtelière
Elle inclut notamment les hôtels, motels, pension de famille, résidences hôtelières ou résidence service, les résidence destinée aux jeunes travailleurs et aux travailleurs immigrants.

surface plancher
La réforme de la surface de plancher a été adoptée par ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011, publiée au JO du 17 novembre 2011.
Conformément aux objectifs fixés à l'article 25 de la loi « Grenelle » II, la « surface de plancher » se substitue à la fois à la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors œuvre nette (SHON).
Cette réforme de la surface de plancher de référence en urbanisme entre en vigueur à compter du 1er mars 2012.
A compter de cette date, la «surface de plancher» sera l'unique référence pour l'application de l'ensemble des règles d'urbanisme nécessitant auparavant un calcul des surfaces des constructions en SHOB ou en SHON.

Liste des termes employés

La « surface de plancher » s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs.
Le décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011, publié au JO du 31 décembre 2011, fixe les conditions dans lesquelles pourront être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que 10% des surfaces de plancher des immeubles collectifs.

T

tableau d'ouverture
Retour des jambages latéraux d'une ouverture, d'une baie : surface verticale de maçonnerie comprise entre le bâti dormant de la menuiserie et le nu du parement de la façade ; le tableau est en général perpendiculaire à la façade ; sinon il est en ébrasement.

terrain
Un terrain est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire.

terrain naturel
Le point de référence est constitué par le sol naturel existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet. Dans le cas de terrains en pente, il convient de déterminer des sections de façades cohérentes, insérant le projet dans la topographie du lieu permettant une harmonie des volumes et de prendre leur pont médian pour calculer la hauteur.

terrain desservi
Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés.

terrain viabilisé
« L'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager, ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés » (article L.332-15 du Code de l'Urbanisme).
Cette définition est renforcée par l'article L13-15 du Code de l'Expropriation qui stipule « La qualification de terrains à bâtir (...) est réservée aux terrains qui (...) sont (...) :

- *effectivement desservis par une voie d'accès, un réseau électrique, un réseau d'eau potable et, dans la mesure où les règles relatives à l'urbanisme et à la santé publique l'exigent pour construire sur ces terrains, un réseau d'assainissement, à condition que ces divers réseaux soient situés à proximité immédiate des terrains en cause et soient de dimensions adaptées à la capacité de construction de ces terrains(...) ;*
- *situés dans un secteur désigné comme constructible par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé ou par un document d'urbanisme en tenant lieu, (...).*

toit terrasse
Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ces caractéristiques une surface de plancher (horizontalité, résistance à la charge, ...), qu'elle soit ou non accessible.
Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, piliers, ...) sont assimilées aux toits-terrasses dans l'application du présent règlement.

Liste des termes employés

U

unité foncière
Elle est constituée de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

V

végétalisé
Voir espace végétalisé.

versant
Pente d'une toiture.

voie
Passage desservant plusieurs constructions. La notion de voie s'apprécie au regard de deux critères :

- *la voie doit desservir plusieurs propriétés et en ce sens, permettra la circulation des personnes et des véhicules, même si cette voie est une impasse ;*
- *la voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation.*

voies et emprises publiques
Sont considérées comme des voies et emprises publiques tout espace ouvert au public, revêtu ou non, destiné à accueillir de la circulation de véhicules ou piétons. Les voies et emprises privées, ouvertes à la circulation publique doivent respecter les mêmes règles de recul.

voie en impasse
Petite rue sans issue.

Z

zone non aedificandi
Zone où tous les types de constructions, y compris les extensions, sont interdits.

Ces définitions doivent être prises en compte pour l'application du présent règlement et de ses documents graphiques.