



Plan Local d'Urbanisme de la commune du Carbet (97)

DÉPARTEMENT DE LA MARTINIQUE

PIÈCE n°4 du Plan Local d'Urbanisme

4

RÈGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME



Mairie du Carbet
place Jules Grévy
97221 LE CARBET
tél. : 05 96 78 00 40
fax : 05 96 78 06 54



sarl a4+a - architecture & ateliers
17, rue Ramponeau 75020 Paris

tél. : 01 43 49 10 11 fax : 09 71 70 48 23
contact@a4plusa.com www.a4plusa.com



ADUAM
30 boulevard du Général de Gaulle
97200 Fort de France
tél. : 05 96 71 79 77 fax : 05 96 71 59 27
aduam@aduam.com www.aduam.com

TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES

p.07

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

p.19

caractéristiques de la zone UA

p.21

UA 1	occupations et utilisations des sols interdites	p.22
UA 2	occupations et utilisations des sols soumises à conditions spéciales	p.23
UA 3	accès et voirie	p.23
UA 4	conditions de desserte par les réseaux	p.25
UA 5	superficie minimale des terrains constructibles	p.26
UA 6	implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	p.27
UA 7	implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	p.27
UA 8	implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	p.28
UA 9	emprise au sol des constructions	p.28
UA 10	hauteur maximale des constructions	p.29
UA 11	aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords	p.29
UA 12	stationnement	p.32
UA 13	espaces boisés classés, espaces verts protégés, obligation de planter	p.33
UA 14	coefficient d'occupation des sols	p.34

caractéristiques de la zone UB

p.37

UB 1	occupations et utilisations des sols interdites	p.38
UB 2	occupations et utilisations des sols soumises à conditions spéciales	p.39
UB 3	accès et voirie	p.39
UB 4	conditions de desserte par les réseaux	p.41
UB 5	superficie minimale des terrains constructibles	p.42
UB 6	implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	p.43
UB 7	implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	p.43
UB 8	implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	p.44
UB 9	emprise au sol des constructions	p.44
UB 10	hauteur maximale des constructions	p.45
UB 11	aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords	p.45
UB 12	stationnement	p.48
UB 13	espaces boisés classés, espaces verts protégés, obligation de planter	p.49
UB 14	coefficient d'occupation des sols	p.50

caractéristiques de la zone UC

p.53

UC 1	occupations et utilisations des sols interdites	p.54
UC 2	occupations et utilisations des sols soumises à conditions spéciales	p.54
UC 3	accès et voirie	p.55
UC 4	conditions de desserte par les réseaux	p.56
UC 5	superficie minimale des terrains constructibles	p.58
UC 6	implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	p.59
UC 7	implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	p.59
UC 8	implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	p.60

UC 9	emprise au sol des constructions	p.60
UC 10	hauteur maximale des constructions	p.60
UC 11	aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords	p.61
UC 12	stationnement	p.64
UC 13	espaces boisés classés, espaces verts protégés, obligation de planter	p.64
UC 14	coefficient d'occupation des sols	p.66
	caractéristiques de la zone UD	p.69
UD 1	occupations et utilisations des sols interdites	p.70
UD 2	occupations et utilisations des sols soumises à conditions spéciales	p.70
UD 3	accès et voirie	p.71
UD 4	conditions de desserte par les réseaux	p.72
UD 5	superficie minimale des terrains constructibles	p.74
UD 6	implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	p.75
UD 7	implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	p.75
UD 8	implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	p.76
UD 9	emprise au sol des constructions	p.76
UD 10	hauteur maximale des constructions	p.76
UD 11	aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords	p.77
UD 12	stationnement	p.80
UD 13	espaces boisés classés, espaces verts protégés, obligation de planter	p.81
UD 14	coefficient d'occupation des sols	p.82
	caractéristiques de la zone UE	p.85
UE 1	occupations et utilisations des sols interdites	p.86
UE 2	occupations et utilisations des sols soumises à conditions spéciales	p.86
UE 3	accès et voirie	p.87
UE 4	conditions de desserte par les réseaux	p.88
UE 5	superficie minimale des terrains constructibles	p.90
UE 6	implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	p.90
UE 7	implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	p.91
UE 8	implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	p.91
UE 9	emprise au sol des constructions	p.92
UE 10	hauteur maximale des constructions	p.92
UE 11	aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords	p.93
UE 12	stationnement	p.95
UE 13	espaces boisés classés, espaces verts protégés, obligation de planter	p.96
UE 14	coefficient d'occupation des sols	p.97
	caractéristiques de la zone UL	p.99
UL 1	occupations et utilisations des sols interdites	p.100
UL 2	occupations et utilisations des sols soumises à conditions spéciales	p.101
UL 3	accès et voirie	p.102
UL 4	conditions de desserte par les réseaux	p.103
UL 5	superficie minimale des terrains constructibles	p.105

UL 6	implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	p.105
UL 7	implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	p.105
UL 8	implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	p.106
UL 9	emprise au sol des constructions	p.106
UL 10	hauteur maximale des constructions	p.106
UL 11	aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords	p.107
UL 12	stationnement	p.110
UL 13	espaces boisés classés, espaces verts protégés, obligation de planter	p.111
UL 14	coefficient d'occupation des sols	p.112

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER p.115

caractéristiques de la zone 1AU p.117

1AU 1	occupations et utilisations des sols interdites	p.119
1AU 2	occupations et utilisations des sols soumises à conditions spéciales	p.119
1AU 3	accès et voirie	p.120
1AU 4	conditions de desserte par les réseaux	p.121
1AU 5	superficie minimale des terrains constructibles	p.123
1AU 6	implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	p.123
1AU 7	implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	p.124
1AU 8	implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	p.125
1AU 9	emprise au sol des constructions	p.125
1AU 10	hauteur maximale des constructions	p.125
1AU 11	aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords	p.126
1AU 12	stationnement	p.128
1AU 13	espaces boisés classés, espaces verts protégés, obligation de planter	p.130
1AU 14	coefficient d'occupation des sols	p.131

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES p.133

caractéristiques de la zone A p.135

A 1	occupations et utilisations des sols interdites	p.136
A 2	occupations et utilisations des sols soumises à conditions spéciales	p.136
A 3	accès et voirie	p.138
A 4	conditions de desserte par les réseaux	p.139
A 5	superficie minimale des terrains constructibles	p.141
A 6	implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	p.141
A 7	implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	p.142
A 8	implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	p.142
A 9	emprise au sol des constructions	p.142
A 10	hauteur maximale des constructions	p.143
A 11	aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords	p.143
A 12	stationnement	p.146
A 13	espaces boisés classés, espaces verts protégés, obligation de planter	p.147

A 14	coefficient d'occupation des sols	p.147
------	-----------------------------------	-------

TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES p.149

caractéristiques de la zone N p.151

N 1	occupations et utilisations des sols interdites	p.152
N 2	occupations et utilisations des sols soumises à conditions spéciales	p.152
N 3	accès et voirie	p.155
N 4	conditions de desserte par les réseaux	p.156
N 5	superficie minimale des terrains constructibles	p.158
N 6	implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	p.158
N 7	implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	p.159
N 8	implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	p.159
N 9	emprise au sol des constructions	p.159
N 10	hauteur maximale des constructions	p.160
N 11	aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords	p.160
N 12	stationnement	p.163
N 13	espaces boisés classés, espaces verts protégés, obligation de planter	p.164
N 14	coefficient d'occupation des sols	p.164

ANNEXE I GLOSSAIRE p.167





Titre I dispositions générales

■ article 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de la commune du Carbet.

■ article 2. PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT ET DES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R. 111.1 à R. 111.26 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R. 111.2, R. 111.3.2, R. 111.4, R. 111.14.2, R. 111.15 et R. 111.21, rappelés ci-dessous :

▶ L'article R.111-2 relatif à la salubrité et à la sécurité publique

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 ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

▶ L'article R.111-3-2 relatif à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

▶ L'article R.111-4 relatif à la voirie, aux accès des terrains, au stationnement des véhicules

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privés dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour les usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

▶ **L'article R.111-14-2 relatif au respect des préoccupations d'environnement**

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n°76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

▶ **L'article R.111-15 relatif aux directives d'aménagement national**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme, telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles, approuvés avant le 1er octobre 1983 ou postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122-22.

▶ **L'article R.111-21 relatif à la protection des sites naturels ou urbains**

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, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

■ article 3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

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.

▶ Les zones urbaines dites « zones U »

Elles correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- zone UA : centre ancien du bourg du Carbet ;
- zone UB : zone urbaine mixte comportant deux secteurs, UBa (secteur de protection patrimoniale des «carbets») et UBb (secteur mixte où la densité est plus faible) ;
- zone UC : zone à vocation d'habitat sous forme de lotissement ;
- zone UD : zone vocation d'habitat sous forme de maisons individuelles déclinant un secteur UDa où les densités sont plus faibles ;
- zone UE : zone à vocation économique et plus particulièrement aux activités commerciales et de bureaux. Cette zone se distingue d'un secteur, le secteur UEt, à vocation de petits commerces artisanalo-touristiques ;
- zone UL : zone de loisirs et d'équipement d'intérêt collectif. Cette zone se distingue par un secteur ULt correspondant à un secteur dont la vocation est le développement des activités touristiques.

Elles font l'objet du titre II du présent règlement.

▶ Les zones à urbaniser dites « zones 1AU »

Elles correspondent à des secteurs de la commune à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation. Ces zones, regroupées au Titre III du présent Règlement, comprennent : Les zones 1AU qui disposent à leur périphérie immédiate de voies publiques et de réseaux de capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans la zone. Le Règlement conditionne l'urbanisation de ces zones à la définition d'une desserte satisfaisante. On distinguera le secteur 1AUa, zone d'urbanisation future à court terme à vocation principale d'habitat sous forme mixte et dans le cadre d'un projet d'ensemble, puis le secteur 1AUb, zone d'urbanisation future à court terme à vocation principale d'habitat sous forme de maisons individuelles.

► **Les zones agricoles dites « zones A »**

Ces zones correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

Cette zone comprend un secteur Ab encadrant les droits à construire du centre d'enseignement agricole et un secteur Ah correspondant aux constructions d'habitation situées en zone agricole.

Elles font l'objet du titre IV du présent règlement.

► **Les zones naturelles et forestières dites « zones N »**

Elles correspondent à des secteurs de la commune, 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.

Cette zone comprend :

- un secteur Nm correspondant au secteur maritime communal ;
- un secteur Nh correspondant aux secteurs de hameaux ou de constructions isolées au cœur des espaces naturels ;
- un secteur Na correspondant aux zones littorales à vocation de tourisme et d'animation ;
- un secteur Nb correspondant aux zones littorales à vocation d'activités liées à la pêche.

Elles font l'objet du titre V du présent Règlement. Ces zones sont délimitées sur les documents graphiques (Plan de Zonage).

À l'intérieur de ces zones figurent également :

- les réservations pour les équipements publics ou les espaces libres auxquelles s'appliquent notamment les dispositions des articles L.123-1, L.123-2 et L.123-17 du code de l'urbanisme ;
- les servitudes d'espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, classés, en application de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme. Le caractère et la vocation de chaque zone sont définis en tête du chapitre qui lui correspond.

Chaque zone comporte un corpus de règles en 3 sections et 14 articles définis comme suit :

SECTION I - NATURE ET OCCUPATION DU SOL

- Article 1 : Occupations et utilisations des sols interdites
- Article 2 : Occupations et utilisations des sols admises sous conditions particulières

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

- Article 3 : Accès et voirie
- Article 4 : Desserte par les réseaux
- Article 5 : Caractéristiques des terrains
- Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière
- Article 9 : Emprise au sol
- Article 10 : Hauteur des constructions
- Article 11 : Aspect extérieur
- Article 12 : Stationnement des véhicules
- Article 13 : Espaces libres et plantations

SECTION III - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

- Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol

■ article 4. ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement 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.

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

■ article 5. CONSTRUCTIONS NON CONFORMES À LA RÈGLE

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé

que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

■ article 6. OUVRAGES TECHNIQUES

Les dispositions d'urbanisme du présent règlement ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques déclarés d'utilité publique destinés au transport d'énergie électrique ou aux travaux liés à l'hydraulique, notamment.

■ article 7. LES 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 dont la signification et le bénéficiaire sont rappelés par le tableau figurant sur le document de zonage.

Sous réserve des dispositions de l'article L 423-1 du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan d'occupation des sols 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 8. LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les terrains indiqués aux documents graphiques en trames croisées vertes sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L 130-1 du code forestier.

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 l'article L 311-1 du Code Forestier.

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 9. CLASSEMENT ACOUSTIQUE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES

L'arrêté du 30 mai 1996 a défini les modalités de classement des infrastructures de transports terrestres.

En application de ce texte, le classement sonore et les zones de protection acoustique ont été définis par l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 selon 5 types.

Dans les bandes d'isolement acoustique situées de part et d'autre des infrastructures bruyantes concernées, des prescriptions d'isolement acoustique pourront être imposées lors des demandes de permis de construire.

■ article 10. CONSTRUCTIONS LE LONG DES COURS D'EAU

Il est rappelé qu'en application du décret n° 48-693 du 31 mars 1948 un espace, de 10 m de largeur, doit être laissé libre le long des bords des rivières.

■ article 11. RECONSTRUCTION DES BÂTIMENTS DÉTRUITS APRÈS SINISTRE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre est autorisée, à condition d'une part qu'il ait été régulièrement édifié et d'autre part que l'implantation du bâtiment à reconstruire ne compromette pas une opération d'aménagement urbain, ni l'implantation d'un équipement ou d'un ouvrage public (règles du PPR par arrêté préfectoral du 22 novembre 2004).

■ article 12. RAPPEL DES DIFFÉRENTES LÉGISLATIONS

- ▶ Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au document graphique, en application de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.
- ▶ Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- ▶ Les démolitions sont soumises au permis de démolir à l'intérieur des périmètres de protection des Monuments Historiques.
- ▶ Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés figurant au plan de zonage, à l'exception des coupes

entrant dans le cadre de l'autorisation de coupes par catégories définies par l'arrêté préfectoral du 3 novembre 1978.

- ▶ Les défrichements sont irrecevables dans les Espaces Boisés Classés.

■ article 13. LOTISSEMENT OU CONSTRUCTION, SUR UN MÊME TERRAIN, DE PLUSIEURS BÂTIMENTS DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION FONCIÈRE EN PROPRIÉTÉ OU EN JOUISSANCE

En application du code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou 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 règles édictées par le présent règlement sont appréciées au regard de chaque lot issu d'un lotissement ou de chaque terrain d'assiette issu de la division en propriété ou en jouissance.

■ article 14. APPELLATION D'ORIGINE CONTRÔLÉE

En vertu de l'article L.643-4 du code rural, tout organisme de défense et de gestion d'une appellation d'origine peut saisir l'autorité administrative compétente s'il estime que le contenu d'un document d'aménagement ou d'urbanisme en cours d'élaboration, un projet d'équipement, de construction, d'exploitation du sol ou du sous-sol, d'implantation d'activités économiques est de nature à porter atteinte à l'aire ou aux conditions de production, à la qualité ou à l'image du produit d'appellation.

Préalablement à toute décision, cette autorité administrative doit recueillir l'avis du ministre chargé de l'agriculture, pris après consultation de l'Institut national de l'origine et de la qualité.

L'article L.643-5 du code rural dispose que l'Institut national de l'origine et de la qualité est consulté lorsqu'une installation soumise à l'autorisation prévue par l'article L. 512-1 du code de l'environnement est projetée dans les communes comportant une aire de production d'un produit d'appellation d'origine et les communes limitrophes, dans les conditions prévues par l'article L. 512-6 du même code.

L'article R.643-1 du code rural précise que lorsque est envisagée l'expropriation de parcelles soumises au régime des appellations d'origine contrôlée, l'avis du ministre chargé de l'agriculture est demandé dans les conditions fixées par l'article R. 11-16 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'article R.643-2 du code rural rapporte que pour la protection des terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée, un permis de construire peut être refusé ou sa délivrance être soumise à certaines conditions ainsi qu'il est prévu à l'article R. 111-14 du code de l'urbanisme.



■ article 15. LA PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS

Conformément à l'article L 562-1 du code de l'environnement, le Plan de Prévention des Risques (PPR) est élaboré par l'Etat.

Il réglemente l'utilisation des sols en fonction des risques naturels auxquels ils sont soumis.

Il vaut Servitude d'Utilité Publique. A ce titre, il doit être annexé au PLU, en application de l'article L126-1 du code de l'urbanisme.

Le Plan de Prévention des Risques a pour objet :

- ▶ d'identifier spatialement les zones d'aléas ;
- ▶ de réglementer la construction en fonction de l'importance et de la nature de l'aléa.

Il se traduit notamment par un plan de zonage réglementaire avec

- ▶ une zone violette, où aucune construction n'est autorisée ;
- ▶ une zone rouge, où les constructions ne sont pas autorisées sauf exceptions précisées au règlement ;
- ▶ une zone orange, avec application de prescriptions particulières et nécessité de réaliser au préalable un aménagement global pour mise en sécurité vis à vis des aléas ;
- ▶ une zone jaune, avec l'application de prescriptions particulières ;
- ▶ une zone blanche, sans prescription.

Compte tenu de son statut de servitude d'utilité publique, le PLU doit en tenir compte, essentiellement dans la définition des zones et du règlement qui s'y applique.

Par conséquent, la constructibilité d'un terrain est définie par le PLU et les conditions de construction par le PPR.

Compte tenu des incidences du PPR sur la constructibilité des terrains, son caractère de servitude est rappelé dans chaque règlement de zone.

■ article 16. DISPOSITIONS FAVORISANT LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET LES ÉNERGIES RENOUVELABLES DANS L'HABITAT

Dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit et à la densité d'occupation des sols résultant du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu peut être autorisé,

par décision du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, dans la limite de 30 % et dans le respect des autres règles établies par le document, pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération.

Ce dépassement ne peut excéder 20 % dans un secteur sauvegardé, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L.642-1 du code du patrimoine, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques défini par l'article L.621-30 du même code, dans un site inscrit ou classé en application des articles L.341-1 et L.341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L.331-2 du même code, ni pour les travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application du 7° de l'article L.123-1 du présent code.

Il ne peut permettre de déroger aux servitudes d'utilité publique visées à l'article L.126-1.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les critères de performance et les équipements pris en compte.





Titre II dispositions applicables aux zones urbaines



Caractéristiques de la zone UA :

La Zone UA correspond au centre-bourg de la commune. Il s'agit d'un secteur destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat (commerces, services et équipements).

Cette zone correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu sur des parcelles aux formes régulières mais de petite taille.

Le centre-bourg est un quartier dont la qualité architecturale et le caractère méritent d'être sauvegardés.

Les constructions du centre bourg se situent dans le rayon de protection institué autour de l'église, ce qui implique des dispositions particulières sur l'aspect extérieur des constructions à édifier.

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 marquant le territoire du Carbet.

En sus de la réglementation du Plan Local d'Urbanisme, les documents suivants sont à consulter car ils comportent des prescriptions supplémentaires :

- ▶ le règlement spécifique Plan de Prévention des Risques (PPR) approuvé par arrêté préfectoral du 22 novembre 2004.

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.

I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

■ UA 1. occupations et utilisations des sols interdites

■ 1.1. dispositions générales

- ▶ 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. occupations et utilisations du sol interdites

- ▶ les établissements d'activités sauf ceux visés à l'article UA 2 ;
- ▶ les constructions à usage de dépôts qui ne sont pas intégrées à un commerce et liés à son exploitation ;
- ▶ les constructions de bâtiments destinés à une activité agricole ;
- ▶ les établissements commerciaux d'une surface plancher supérieure à 300 m² ;
- ▶ les installations classées à l'exception de celles autorisées à l'article UA 2 ;
- ▶ l'ouverture de terrains de camping et de caravanning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs ;
- ▶ l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- ▶ les décharges et autres stockages d'ordures ménagères, déchets de matériaux et de vieux véhicules ;
- ▶ les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols en dehors de ceux autorisés en UA 2 ;
- ▶ la démolition de tout ou partie des « bâtiments remarquables », répertoriés en annexe du présent règlement et repérés aux plans de zonage. Toutefois, la démolition de parties de constructions telles qu'adjonctions ou transformations réalisées ultérieurement altérant le caractère architectural des bâtiments répertoriés, pourra être autorisée.

■ UA 2.	occupations et utilisations des sols soumises à conditions spéciales
----------------	---

■ 2.1.	dispositions générales
---------------	-------------------------------

- ▶ les activités artisanales, commerciales et de bureau, sans nuisance pour l'habitation et l'environnement, ni aggravation des conditions de circulation.
- ▶ la création, la modification ou l'extension des établissements des installations classées pour la protection de l'environnement (en respectant la législation en vigueur), à condition :
 - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins,
 - qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables,
 - que les mesures de lutte contre la pollution soient prises.
- ▶ les affouillements et exhaussements décaissements, remblaiements à condition qu'ils soient directement liés :
 - à des travaux de construction autorisés sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers ou hydrauliques,
 - ou à des aménagements de voirie ou d'aires de stationnement,
 - ou à l'aménagement d'espaces publics,
 - ou à des recherches archéologiques.

■ 2.2.	occupations et utilisations des sols admises dans le cadre d'un assainissement non collectif
---------------	---

- ▶ en cas d'assainissement autonome, la surface des parcelles (unités foncières) destinées à être construites doit être adaptée aux caractéristiques de la construction et du terrain où ils sont implantés et soumis à une étude d'un organisme agréé.

II. CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

■ UA 3.	accès et voirie
----------------	------------------------

■ 3.1.	accès
---------------	--------------

- ▶ 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.

- ▶ les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque et aucune gêne pour la sécurité des personnes utilisant ces accès et pour la sécurité des usagers des voies dédiées à la circulation automobile, cycliste et piétonne ;
- ▶ les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, et notamment de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et des enlèvements d'ordures ménagères, etc. ;
- ▶ toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique. Si les accès doivent être munis d'un dispositif de fermeture, celui-ci sera situé en retrait d'au moins 2 m de l'alignement ;
- ▶ si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles devront comporter des accès destinés aux piétons indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons devront être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite ;
- ▶ les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnés ci-dessus.

■ 3.2.	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 répondre aux normes relatives à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ;
- ▶ les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules notamment ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour ;
- ▶ les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir ; une emprise minimale de 6 mètres est imposée ;
- ▶ les voies piétonnes publiques ne peuvent avoir une largeur d'emprise inférieure à 3 mètres.

■ UA 4.	conditions de desserte par les réseaux
---------	---

■ 4.1.	alimentation en eau potable
--------	------------------------------------

- ▶ toute construction ou installation nouvelle 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.

■ 4.2.	assainissement
--------	-----------------------

■ 4.2.1.	eaux usées
----------	-------------------

a.	eaux usées domestiques
----	-------------------------------

- ▶ les dispositions des règlements sanitaires en vigueur doivent être observées en application de l'article R.111-8 du code de l'urbanisme ;
- ▶ lorsqu'il existe, le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle et existante engendrant des eaux usées, dans les conditions définies par l'autorité compétente concernée ;
- ▶ le raccordement devra respecter les caractéristiques techniques du réseau public ;
- ▶ toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite ;
- ▶ en l'absence de réseau collectif, un dispositif d'assainissement autonome doit être mis en place conformément à la législation en vigueur sur une surface suffisante, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

b.	eaux usées non domestiques
----	-----------------------------------

- ▶ les constructions et installations destinées à un autre usage que l'habitat autorisé, doivent être dotées d'un dispositif de traitement et de stockage des effluents autres que domestiques adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel ;
- ▶ l'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme aux normes de rejet ;

- ▶ le rejet d'eaux usées non domestiques doit faire l'objet d'une autorisation particulière de la collectivité et d'une convention de rejet conforme à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique ;
- ▶ les piscines devront prévoir un dispositif d'évacuation interne adapté à la législation en vigueur, sans rejet dans le réseau public.

■	4.2.2. eaux pluviales
---	------------------------------

- ▶ en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain ;
- ▶ l'aménagement de dispositifs d'infiltration des eaux pluviales ou de retenue des eaux pluviales sera recherché prioritairement sur le terrain.

■	4.3. réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, ...)
---	---

- ▶ pour tout bâtiments et habitations, la création, l'extension ou 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.

■	4.4. déchets
---	---------------------

- ▶ pour toute nouvelle construction, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de tri sélectif. L'intégration au corps du bâtiment, ou tout du moins, dans les éléments de clôture, sera à privilégier ;
- ▶ pour toute création de plus de 3 logements dans une même construction, un emplacement commun pour les conteneurs de collecte des déchets doit être prévu.

■	UA 5. superficie minimale des terrains constructibles
---	--

■	5.1. dispositions générales
---	------------------------------------

- ▶ non réglementé.

■ 5.2.	dispositions dans le cadre d'un assainissement non collectif
---------------	---

- ▶ en cas d'assainissement autonome, la surface des parcelles destinées à être construites doit être adaptée aux caractéristiques de la construction et du terrain où ils sont implantés.

■ UA 6.	implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
----------------	---

■ 6.1.	dispositions générales
---------------	-------------------------------

Le terme «alignement» désigne :

- ▶ la limite du domaine public au droit de la propriété riveraine ;
- ▶ mais aussi la limite entre une parcelle privée et un chemin privé ouvert à la circulation générale automobile motorisée (hormis les chemins à usage exclusivement piétonnier et les pistes exclusivement cyclables)..

Le terme «limite qui s'y substitue» désigne quant à lui :

- ▶ la limite interne au terrain d'un emplacement réservé créé en vue de l'élargissement d'une voirie ou d'un carrefour.

■ 6.2.	dispositions générales
---------------	-------------------------------

- ▶ les constructions doivent respecter un recul minimal de 1,20 mètres par rapport aux bordures de trottoir où des limites qui s'y substituent ;
- ▶ les balcons sont acceptés dans la limite d'une saillie maximale de 0,80 mètre pour les façades donnant sur la voie publique.

■ 6.3.	constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
---------------	---

- ▶ les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

■ UA 7.	implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
----------------	---

■ 7.1.	dispositions générales
---------------	-------------------------------

- ▶ les constructions doivent être implantées :

- sur une ou plusieurs limites séparatives ;
 - ou avec un retrait d'au moins 3 m de la limite séparative ;
- ▶ les constructions doivent respecter une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites de fond de terrain.

■	7.2.	constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
----------	-------------	---

- ▶ les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

■	UA 8.	implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
----------	--------------	--

- ▶ la distance séparant deux constructions non contigues (hormis les annexes) doit avoir une distance minimale de 4 mètres.

■	UA 9.	emprise au sol des constructions
----------	--------------	---

■	9.1.	définition
----------	-------------	-------------------

- ▶ 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 » ;
- ▶ la superficie du terrain pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol ne tient pas compte de la partie de la superficie du terrain inscrit en emplacement réservé.

■	9.2.	dispositions générales applicables à la zone UA
----------	-------------	--

- ▶ L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 75% de la superficie de l'unité foncière.

■ UA 10.	hauteur maximale des constructions
----------	---

■ 10.1.	dispositions générales
---------	-------------------------------

- ▶ la hauteur d'un point d'une construction est égale à la distance de ce point à sa projection verticale au sol avant terrassement ;
- ▶ la hauteur absolue maximale des constructions ne doit pas excéder 8,50 mètres à l'égout du toit et 11,50 mètres au faîtage, à l'exclusion des ouvrages techniques de superstructure. La hauteur maximum des constructions annexes ne peut excéder en aucun cas 3 mètres à l'égout et 5,80 mètres au faîtage.

■ 10.2.	constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
---------	---

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

■ UA 11.	aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
----------	--

■ 11.1.	dispositions générales
---------	-------------------------------

- ▶ nonobstant les dispositions du présent article et conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme :
 - « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».
- ▶ les 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 constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction ;

- ▶ les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.

■ 11.2. façades - matériaux - couleurs

- ▶ l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) est interdit sauf s'il s'intègre dans une composition architecturale d'ensemble ;
- ▶ les murs-pignons doivent être traités en harmonie avec les façades principales ;
- ▶ les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

■ 11.3. toitures

- ▶ dans le cas de toiture à pentes, celle-ci doit être supérieure ou égale à 35% ;
- ▶ les toitures doivent être de couleurs et de matériaux non réfléchissants ;
- ▶ l'emploi de différents matériaux de couverture est interdit ;
- ▶ la conception de toitures-terrasses végétales est autorisée.

■ 11.4. les clôtures

- ▶ les clôtures et portails doivent présenter une simplicité d'aspect ;
- ▶ la hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2,00 mètres et être agrémentés de haies végétalisées. Les murs bahuts ne peuvent excéder plus de 0,70 mètre.

■ 11.5. annexes

- ▶ les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction devront impérativement s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition sera également opposable aux clôtures et aux toitures.

11.6. locaux et équipements techniques

- ▶ d'une façon générale l'installation de ce type d'équipement sera encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel ;
- ▶ les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer ;
- ▶ les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs ;
- ▶ les éléments des climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :
 - soit en étant placés sur la façade non visible depuis l'espace public ;
 - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade principale donnant sur l'espace public ;
- ▶ les dispositifs de collecte des eaux pluviales doivent s'intégrer à la toiture par des chéneaux encastrés ou des bandeaux. Ces dispositifs devront, sauf impossibilité technique motivée, être intégrés sur les façades non visibles depuis la voirie publique ;
- ▶ les bacs et citernes de récupération des eaux pluviales devront être implantés de telle façon qu'ils ne soient pas visibles depuis la voirie publique ;
- ▶ les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis l'espace public. Dans tous les cas de figure, ces éléments ne devront pas dépasser le faîtage ;
- ▶ les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant ;
- ▶ l'utilisation des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera encouragée à condition d'en prévoir une insertion optimale en traitant de façon harmonieuse l'ensemble de la construction. Ils ne devront

en aucun cas être visibles depuis le domaine public à l'exception des projets dont le recul est supérieur à 50 mètres depuis les limites de la voie. Une installation au sol dans les parties arrière du jardin est aussi autorisée si elle est invisible du domaine public ou habillé en maçonnerie.

■	UA 12.	stationnement
--------------------------------------	---------------	----------------------

■	12.1.	dispositions générales
--------------------------------------	--------------	-------------------------------

- ▶ le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique ;
- ▶ chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface moyenne de 25 m² par emplacement, dégagement compris, est prévue. Ces obligations ne sont pas applicables aux aménagements de constructions existantes sans création de surface hors œuvre nette, ainsi qu'aux extensions de la surface de plancher hors œuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et s'il n'est pas créé de logements ;
- ▶ les groupes de garages individuels ou aire de stationnement doivent être disposés dans les terrains de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur des dits terrains et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique ;
- ▶ les aires de stationnement des établissements recevant du public doivent être aménagées conformément à l'article UA13 ;
- ▶ 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
--------------------------------------	--------------	-----------------------------

- ▶ au minimum, il est exigé la réalisation :
 - habitations : 1 place pour 60 m² de surface plancher dans la limite de 2 places par logement ;
 - constructions et installations nécessaires au service public : un stationnement adapté aux besoins des constructions et installations ;

- hôtels : 1 place par chambre ; Cette norme ne s'applique pas dans le cas de réaménagement ou d'extension d'hôtel dont le nombre de chambre reste inférieur ou égale à 25 après extension ;
- restaurants : 1 place pour 10 m² de salle de restaurant ;
- autres : 1 place pour 50 m² de surface plancher.

12.3.	stationnement des cycles
--------------	---------------------------------

- ▶ il est exigé au minimum : 2 m² pour 100 m² de surface plancher.

12.4.	impossibilité de réaliser les places de stationnement sur le terrain de l'opération
--------------	--

- ▶ pour satisfaire ces obligations, le constructeur doit réaliser le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, sur le terrain propre à l'opération ;
- ▶ toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain, à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places ou bien il lui est fait application des dispositions de l'article L 421-3 et R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme prévoyant la participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

UA 13.	espaces boisés classés, espaces verts protégés, obligation de planter
---------------	--

- ▶ les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins 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 de l'unité foncière ou lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité ;
- ▶ les surfaces libres de construction doivent être végétalisées et non imperméabilisées sur au moins 30% de leur surface. 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 ;

- ▶ les espaces libres non affectés doivent être aménagés en jardins/ espaces verts et comporter au moins 1 arbre de haute ou moyenne futaie pour 100 m² de terrain, d'essences locales ;
- ▶ les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'1 arbre pour 4 places.

III. POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

■ UA 14. coefficient d'occupation des sols

- ▶ le coefficient d'occupation du sol est fixé 1,50.
- ▶ il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.





Caractéristiques de la zone UB :

La Zone UB correspond d'une part aux quartiers ceinturant le bourg ancien, Grand Anse, Berlin, Batterie et de l'autre, aux secteurs urbanisés littoraux situés entre le Bourg et le Coin, ainsi que Fond-Capot et Bout-Bois.

Il s'agit d'une zone hétérogène qui comprend aussi bien de l'habitat ancien que des lotissements contemporains à usage d'habitation.

La zone UB recèle encore des opportunités foncières par le biais de friches urbaines ou encore par renouvellement de secteurs dégradés devant être réhabilités et densifiés, elle constitue de fait la zone de renouvellement urbain de la commune.

La zone UB comporte deux secteurs avec des prescriptions particulières :

- ▶ le secteur UBa dans le quartier Le Coin correspondant aux secteurs des cases traditionnelles, «les carbets» ;
- ▶ la secteur UBb dans les quartiers de Bout-Bois et de Choisy correspondant à des secteurs où la densité bâtie autorisée est moindre compte tenu de leur localisation et de leur nature d'un point de vue urbaine.

En sus de la réglementation du Plan Local d'Urbanisme, les documents suivants sont à consulter car ils comportent des prescriptions supplémentaires :

- ▶ le règlement spécifique Plan de Prévention des Risques (PPR) approuvé par arrêté préfectoral du 22 novembre 2004.

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.

I.	NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL
-----------	--

■ UB 1.	occupations et utilisations des sols interdites
----------------	--

■ 1.1.	dispositions générales
---------------	-------------------------------

- ▶ 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.	occupations et utilisations du sol interdites
---------------	--

- ▶ les établissements d'activités sauf ceux visés à l'article UB 2 ;
- ▶ les constructions à usage de dépôts qui ne sont pas intégrées à un commerce et liés à son exploitation ;
- ▶ les constructions de bâtiments destinés à une activité agricole ;
- ▶ les établissements commerciaux d'une surface plancher supérieure à 300 m² ;
- ▶ les installations classées à l'exception de celles autorisées à l'article UB 2 ;
- ▶ l'ouverture de terrains de camping et de caravanning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs ;
- ▶ l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- ▶ les décharges et autres stockages d'ordures ménagères, déchets de matériaux et de vieux véhicules ;
- ▶ les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols en dehors de ceux autorisés en UB 2 ;
- ▶ la démolition de tout ou partie des « bâtiments remarquables », répertoriés en annexe du présent règlement et repérés aux plans de zonage. Toutefois, la démolition de parties de constructions telles qu'adjonctions ou transformations réalisées ultérieurement altérant le caractère architectural des bâtiments répertoriés, pourra être autorisée.

■ UB 2.	occupations et utilisations des sols soumises à conditions spéciales
----------------	---

■ 2.1.	dispositions générales
---------------	-------------------------------

- ▶ les activités artisanales, commerciales et de bureau, sans nuisance pour l'habitation et l'environnement, ni aggravation des conditions de circulation ;
- ▶ la création, la modification ou l'extension des établissements des installations classées pour la protection de l'environnement (en respectant la législation en vigueur), à condition :
 - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins,
 - qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables,
 - que les mesures de lutte contre la pollution soient prises.
- ▶ les affouillements et exhaussements décaissements, remblaiements à condition qu'ils soient directement liés :
 - à des travaux de construction autorisés sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers ou hydrauliques,
 - ou à des aménagements de voirie ou d'aires de stationnement,
 - ou à l'aménagement d'espaces publics,
 - ou à des recherches archéologiques.

■ 2.2.	occupations et utilisations des sols admises dans le cadre d'un assainissement non collectif
---------------	---

- ▶ en cas d'assainissement autonome, la surface des parcelles (unités foncières) destinées à être construites doit être adaptée aux caractéristiques de la construction et du terrain où ils sont implantés et soumis à une étude d'un organisme agréé.

II. CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

■ UB 3.	accès et voirie
----------------	------------------------

■ 3.1.	accès
---------------	--------------

- ▶ 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.

- ▶ les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque et aucune gêne pour la sécurité des personnes utilisant ces accès et pour la sécurité des usagers des voies dédiées à la circulation automobile, cycliste et piétonne ;
- ▶ les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, et notamment de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et des enlèvements d'ordures ménagères, etc. ;
- ▶ toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique. Si les accès doivent être munis d'un dispositif de fermeture, celui-ci sera situé en retrait d'au moins 2 m de l'alignement ;
- ▶ si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles devront comporter des accès destinés aux piétons indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons devront être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite ;
- ▶ les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnés ci-dessus.

■ 3.2.	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 répondre aux normes relatives à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ;
- ▶ les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules notamment ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour ;
- ▶ les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir ; une emprise minimale de 6 mètres est imposée ;
- ▶ les voies piétonnes publiques ne peuvent avoir une largeur d'emprise inférieure à 3 mètres.

■ UB 4.	conditions de desserte par les réseaux
---------	---

■ 4.1.	alimentation en eau potable
--------	------------------------------------

- ▶ toute construction ou installation nouvelle 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.

■ 4.2.	assainissement
--------	-----------------------

■ 4.2.1.	eaux usées
----------	-------------------

a.	eaux usées domestiques
----	-------------------------------

- ▶ les dispositions des règlements sanitaires en vigueur doivent être observées en application de l'article R.111-8 du code de l'urbanisme ;
- ▶ lorsqu'il existe, le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle et existante engendrant des eaux usées, dans les conditions définies par l'autorité compétente concernée ;
- ▶ le raccordement devra respecter les caractéristiques techniques du réseau public ;
- ▶ toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite ;
- ▶ en l'absence de réseau collectif, un dispositif d'assainissement autonome doit être mis en place conformément à la législation en vigueur sur une surface suffisante, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

b.	eaux usées non domestiques
----	-----------------------------------

- ▶ les constructions et installations destinées à un autre usage que l'habitat autorisé, doivent être dotées d'un dispositif de traitement et de stockage des effluents autres que domestiques adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel ;
- ▶ l'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme aux normes de rejet ;

- ▶ le rejet d'eaux usées non domestiques doit faire l'objet d'une autorisation particulière de la collectivité et d'une convention de rejet conforme à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique ;
- ▶ les piscines devront prévoir un dispositif d'évacuation interne adapté à la législation en vigueur, sans rejet dans le réseau public.

■	4.2.2. eaux pluviales
---	------------------------------

- ▶ en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain ;
- ▶ l'aménagement de dispositifs d'infiltration des eaux pluviales ou de retenue des eaux pluviales sera recherché prioritairement sur le terrain.

■	4.3. réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, ...)
---	---

- ▶ pour tout bâtiments et habitations, la création, l'extension ou 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.

■	4.4. déchets
---	---------------------

- ▶ pour toute nouvelle construction, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de tri sélectif. L'intégration au corps du bâtiment, ou tout du moins, dans les éléments de clôture, sera à privilégier ;
- ▶ pour toute création de plus de 3 logements dans une même construction, un emplacement commun pour les conteneurs de collecte des déchets doit être prévu.

■	UB 5. superficie minimales des terrains constructibles
---	---

■	5.1. dispositions générales
---	------------------------------------

- ▶ non réglementé.

■	5.2.	dispositions dans le cadre d'un assainissement non collectif
---	-------------	---

- ▶ en cas d'assainissement autonome, la surface des parcelles destinées à être construites doit être adaptée aux caractéristiques de la construction et du terrain où ils sont implantés.

■	UB 6.	implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
---	--------------	---

■	6.1.	dispositions générales
---	-------------	-------------------------------

Le terme «alignement» désigne :

- ▶ la limite du domaine public au droit de la propriété riveraine ;
- ▶ mais aussi la limite entre une parcelle privée et un chemin privé ouvert à la circulation générale automobile motorisée (hormis les chemins à usage exclusivement piétonnier et les pistes exclusivement cyclables)..

Le terme «limite qui s'y substitue» désigne quant à lui :

- ▶ la limite interne au terrain d'un emplacement réservé créé en vue de l'élargissement d'une voirie ou d'un carrefour.

■	6.2.	dispositions générales
---	-------------	-------------------------------

- ▶ les constructions doivent respecter un recul minimal de 1,20 mètres par rapport aux bordures de trottoir où des limites qui s'y substituent ;
- ▶ les balcons sont acceptés dans la limite d'une saillie maximale de 0,80 mètre pour les façades donnant sur la voie publique.

■	6.3.	constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
---	-------------	---

- ▶ les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

■	UB 7.	implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
---	--------------	---

■	7.1.	dispositions générales
---	-------------	-------------------------------

- ▶ les constructions doivent être implantées :

- sur une ou plusieurs limites séparatives ;
 - ou avec un retrait d'au moins 3 m de la limite séparative ;
- ▶ les constructions doivent respecter une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites de fond de terrain.

■	7.2.	constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
---	-------------	---

- ▶ les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

■	UB 8.	implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
---	--------------	--

- ▶ la distance séparant deux constructions non contigües (hormis les annexes) doit avoir une distance minimale de 4 mètres.

■	UB 9.	emprise au sol des constructions
---	--------------	---

■	9.1.	définition
---	-------------	-------------------

- ▶ 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 » ;
- ▶ la superficie du terrain pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol ne tient pas compte de la partie de la superficie du terrain inscrit en emplacement réservé.

■	9.2.	dispositions générales applicables à la zone UB
---	-------------	--

- ▶ L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 60% de la superficie de l'unité foncière.

■ UB 10.	hauteur maximale des constructions
----------	---

■ 10.1.	dispositions générales
---------	-------------------------------

- ▶ la hauteur d'un point d'une construction est égale à la distance de ce point à sa projection verticale au sol avant terrassement ;
- ▶ la hauteur absolue maximale des constructions ne doit pas excéder 9,00 mètres à l'égout du toit et 12,50 mètres au faîtage, à l'exclusion des ouvrages techniques de superstructure. La hauteur maximum des constructions annexes ne peut excéder en aucun cas 3,00 mètres à l'égout et 5,80 mètres au faîtage.

■ 10.2.	constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
---------	---

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

■ UB 11.	aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
----------	--

■ 11.1.	dispositions générales
---------	-------------------------------

- ▶ nonobstant les dispositions du présent article et conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme :
 - « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».
- ▶ les 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 constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction ;

- ▶ les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.

■ 11.2. façades - matériaux - couleurs

- ▶ l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) est interdit sauf s'il s'intègre dans une composition architecturale d'ensemble ;
- ▶ les murs-pignons doivent être traités en harmonie avec les façades principales ;
- ▶ les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

■ 11.3. toitures

- ▶ dans le cas de toiture à pentes, celle-ci doit être supérieure ou égale à 35% ;
- ▶ les toitures doivent être de couleurs et de matériaux non réfléchissants ;
- ▶ l'emploi de différents matériaux de couverture est interdit ;
- ▶ la conception de toitures-terrasses végétales est autorisée.

■ 11.4. les clôtures

- ▶ les clôtures et portails doivent présenter une simplicité d'aspect ;
- ▶ la hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2,00 mètres et être agrémentés de haies végétalisées. Les murs bahuts ne peuvent excéder plus de 0,70 mètre.

■ 11.5. annexes

- ▶ les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction devront impérativement s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition sera également opposable aux clôtures et aux toitures.

11.6. locaux et équipements techniques

- ▶ d'une façon générale l'installation de ce type d'équipement sera encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel ;
- ▶ les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer ;
- ▶ les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs ;
- ▶ les éléments des climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :
 - soit en étant placés sur la façade non visible depuis l'espace public ;
 - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade principale donnant sur l'espace public ;
- ▶ les dispositifs de collecte des eaux pluviales doivent s'intégrer à la toiture par des chéneaux encastrés ou des bandeaux. Ces dispositifs devront, sauf impossibilité technique motivée, être intégrés sur les façades non visibles depuis la voirie publique ;
- ▶ les bacs et citernes de récupération des eaux pluviales devront être implantés de telle façon qu'ils ne soient pas visibles depuis la voirie publique ;
- ▶ les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis l'espace public. Dans tous les cas de figure, ces éléments ne devront pas dépasser le faîtage ;
- ▶ les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant ;
- ▶ l'utilisation des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera encouragée à condition d'en prévoir une insertion optimale en traitant de façon harmonieuse l'ensemble de la construction. Ils ne devront

en aucun cas être visibles depuis le domaine public à l'exception des projets dont le recul est supérieur à 50 mètres depuis les limites de la voie. Une installation au sol dans les parties arrière du jardin est aussi autorisée si elle est invisible du domaine public ou habillé en maçonnerie.

■	UB 12.	stationnement
--------------------------------------	---------------	----------------------

■	12.1.	dispositions générales
--------------------------------------	--------------	-------------------------------

- ▶ le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique ;
- ▶ chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface moyenne de 25 m² par emplacement, dégagement compris, est prévue. Ces obligations ne sont pas applicables aux aménagements de constructions existantes sans création de surface plancher, ainsi qu'aux extensions de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et s'il n'est pas créé de logements ;
- ▶ les groupes de garages individuels ou aire de stationnement doivent être disposés dans les terrains de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur des dits terrains et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique ;
- ▶ les aires de stationnement des établissements recevant du public doivent être aménagées conformément à l'article UB13 ;
- ▶ 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
--------------------------------------	--------------	-----------------------------

- ▶ au minimum, il est exigé la réalisation :
 - habitations : 1 place pour 60 m² de surface plancher dans la limite de 2 places par logement ;
 - constructions et installations nécessaires au service public : un stationnement adapté aux besoins des constructions et installations ;

- hôtels : 1 place par chambre ; Cette norme ne s'applique pas dans le cas de réaménagement ou d'extension d'hôtel dont le nombre de chambre reste inférieur ou égale à 25 après extension ;
- restaurants : 1 place pour 10 m² de salle de restaurant ;
- autres : 1 place pour 50 m² de surface plancher.

12.3.	stationnement des cycles
--------------	---------------------------------

- ▶ il est exigé au minimum : 2 m² pour 100 m² de surface plancher.

12.4.	impossibilité de réaliser les places de stationnement sur le terrain de l'opération
--------------	--

- ▶ pour satisfaire ces obligations, le constructeur doit réaliser le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, sur le terrain propre à l'opération ;
- ▶ toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain, à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places ou bien il lui est fait application des dispositions de l'article L 421-3 et R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme prévoyant la participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

UB 13.	espaces boisés classés, espaces verts protégés, obligation de planter
---------------	--

- ▶ les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins 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 de l'unité foncière ou lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité ;
- ▶ les surfaces libres de construction doivent être végétalisées et non imperméabilisées sur au moins 30% de leur surface. 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 ;

- ▶ les espaces libres non affectés doivent être aménagés en jardins/espaces verts et comporter au moins 1 arbre de haute ou moyenne futaie pour 100 m² de terrain, d'essences locales ;
- ▶ les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'1 arbre pour 4 places.

III. POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

■ UB 14. coefficient d'occupation des sols

■ 14.1. dispositions générales

- ▶ le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone UB est fixé à 1,00.
- ▶ le coefficient d'occupation du sol applicable au seul secteur UBa est fixé à 0,15.
- ▶ le coefficient d'occupation du sol applicable au seul secteur UBb est fixé à :
 - 0,40 pour les constructions à usage d'habitation ;
 - 0,70 pour les constructions à usage de commerces et d'activités économiques ainsi que pour les bureaux.
- ▶ il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

■ 14.2. dispositions particulières applicables aux terrains sur lesquels le COS global est dépassé par les constructions

- ▶ lorsque les surfaces de plancher dépassent sur le terrain la limite qu'autorise le COS fixé à l'article 14.1, l'aménagement ou la reconstruction de bâtiments ou de corps de bâtiments peut être autorisés nonobstant les dispositions de l'article UB.14.1 ;
- ▶ la surface plancher résultant de la réalisation du projet ne peut être supérieure à la surface plancher existante à la date du dépôt de la demande de permis de construire ou, si une démolition autorisée a été mise en œuvre, à une date ne remontant pas à plus de 3 ans à compter dudit dépôt ;
- ▶ cette faculté doit être justifiée par au moins l'un des motifs énumérés ci-après :
les motifs d'urbanisme ou d'architecture pouvant justifier l'application

du présent article sont les suivants :

- assurer ou maintenir l'harmonie d'ensemble du paysage urbain issue notamment de la volumétrie du bâti ou de l'existence d'un front bâti sur rue ;
- mettre en valeur le patrimoine architectural ;
- moderniser le patrimoine immobilier bâti sans porter gravement atteinte aux capacités d'accueil des locaux existants, lorsque ce patrimoine est, soit fonctionnellement inadapté à sa destination actuelle ou prévue, soit en état de vétusté ;
- regrouper les locaux par destination sans porter gravement atteinte à leurs capacités d'accueil, en vue d'une utilisation plus fonctionnelle des constructions.



Caractéristiques de la zone UC :

La Zone UC correspond à un tissu de zone d'habitat pavillonnaire du lieu-dit Le Fromager. Il s'agit d'un tissu de maisons individuelles, le plus souvent réalisées sous forme de lotissement.

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 marquant le territoire du Carbet.

En sus de la réglementation du Plan Local d'Urbanisme, les documents suivants sont à consulter car ils comportent des prescriptions supplémentaires :

- ▶ le règlement spécifique Plan de Prévention des Risques (PPR) approuvé par arrêté préfectoral du 22 novembre 2004.

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.

I.	NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL
-----------	--

■ UC 1.	occupations et utilisations des sols interdites
----------------	--

■ 1.1.	dispositions générales
---------------	-------------------------------

- ▶ 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.	occupations et utilisations du sol interdites
---------------	--

- ▶ les établissements d'activités sauf ceux visés à l'article UC 2 ;
- ▶ les constructions à usage de dépôts qui ne sont pas intégrées à un commerce et liés à son exploitation ;
- ▶ les constructions de bâtiments destinés à une activité agricole ;
- ▶ les établissements commerciaux d'une surface plancher supérieure à 200 m² ;
- ▶ les installations classées à l'exception de celles autorisées à l'article UC 2 ;
- ▶ l'ouverture de terrains de camping et de caravanning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs ;
- ▶ l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- ▶ les décharges et autres stockages d'ordures ménagères, déchets de matériaux et de vieux véhicules ;
- ▶ les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols en dehors de ceux autorisés en UC 2 ;

■ UC 2.	occupations et utilisations des sols soumises à conditions spéciales
----------------	---

■ 2.1.	dispositions générales
---------------	-------------------------------

- ▶ les activités artisanales, commerciales et de bureau, sans nuisance pour l'habitation et l'environnement, ni aggravation des conditions de

circulation ;

- ▶ la création, la modification ou l'extension des établissements des installations classées pour la protection de l'environnement (en respectant la législation en vigueur), à condition :
 - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins,
 - qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables,
 - que les mesures de lutte contre la pollution soient prises.

- ▶ les affouillements et exhaussements décaissements, remblaiements à condition qu'ils soient directement liés :
 - à des travaux de construction autorisés sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers ou hydrauliques,
 - ou à des aménagements de voirie ou d'aires de stationnement,
 - ou à l'aménagement d'espaces publics,
 - ou à des recherches archéologiques.

■	2.2.	occupations et utilisations des sols admises dans le cadre d'un assainissement non collectif
---	-------------	---

- ▶ en cas d'assainissement autonome, la surface des parcelles (unités foncières) destinées à être construite doit être adaptée aux caractéristiques de la construction et du terrain où ils sont implantés et soumis à une étude d'un organisme agréé.

II. CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

■	UC 3.	accès et voirie
---	--------------	------------------------

■	3.1.	accès
---	-------------	--------------

- ▶ 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.

- ▶ les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque et aucune gêne pour la sécurité des personnes utilisant ces accès et pour la sécurité des usagers des voies dédiées à la circulation automobile, cycliste et piétonne ;

- ▶ les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, et notamment de la défense contre l'incendie,



de la protection civile, et des enlèvements d'ordures ménagères, etc. ;

- ▶ toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique. Si les accès doivent être munis d'un dispositif de fermeture, celui-ci sera situé en retrait d'au moins 2 m de l'alignement ;
- ▶ si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles devront comporter des accès destinés aux piétons indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons devront être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite ;
- ▶ les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnés ci-dessus.

	3.2.	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 répondre aux normes relatives à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ;
- ▶ les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules notamment ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour ;
- ▶ les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir ; une emprise minimale de 6 mètres est imposée ;
- ▶ les voies piétonnes publiques ne peuvent avoir une largeur d'emprise inférieure à 3 mètres.

	UC 4.	conditions de desserte par les réseaux
--	--------------	---

	4.1.	alimentation en eau potable
--	-------------	------------------------------------

- ▶ toute construction ou installation nouvelle 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.

■ 4.2.	assainissement
■ 4.2.1.	eaux usées
a.	eaux usées domestiques

- ▶ les dispositions des règlements sanitaires en vigueur doivent être observées en application de l'article R.111-8 du code de l'urbanisme ;
- ▶ lorsqu'il existe, le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle et existante engendrant des eaux usées, dans les conditions définies par l'autorité compétente concernée ;
- ▶ le raccordement devra respecter les caractéristiques techniques du réseau public ;
- ▶ toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite ;
- ▶ en l'absence de réseau collectif, un dispositif d'assainissement autonome doit être mis en place conformément à la législation en vigueur sur une surface suffisante, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

b.	eaux usées non domestiques
-----------	-----------------------------------

- ▶ les constructions et installations destinées à un autre usage que l'habitat autorisé, doivent être dotées d'un dispositif de traitement et de stockage des effluents autres que domestiques adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel ;
- ▶ l'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme aux normes de rejet ;
- ▶ le rejet d'eaux usées non domestiques doit faire l'objet d'une autorisation particulière de la collectivité et d'une convention de rejet conforme à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique ;
- ▶ les piscines devront prévoir un dispositif d'évacuation interne adapté à la législation en vigueur, sans rejet dans le réseau public.

■ 4.2.2.	eaux pluviales
-----------------	-----------------------

- ▶ en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les

aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain ;

- ▶ l'aménagement de dispositifs d'infiltration des eaux pluviales ou de retenue des eaux pluviales sera recherché prioritairement sur le terrain.

■	4.3.	réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, ...)
---	-------------	--

- ▶ pour tout bâtiments et habitations, la création, l'extension ou 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.

■	4.4.	déchets
---	-------------	----------------

- ▶ pour toute nouvelle construction, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de tri sélectif. L'intégration au corps du bâtiment, ou tout du moins, dans les éléments de clôture, sera à privilégier ;
- ▶ pour toute création de plus de 3 logements dans une même construction, un emplacement commun pour les conteneurs de collecte des déchets doit être prévu.

■	UC 5.	superficie minimales des terrains constructibles
---	--------------	---

■	5.1.	dispositions générales
---	-------------	-------------------------------

- ▶ non réglementé.

■	5.2.	dispositions dans le cadre d'un assainissement non collectif
---	-------------	---

- ▶ en cas d'assainissement autonome, la surface des parcelles destinées à être construite doit être adaptée aux caractéristiques de la construction et du terrain où ils sont implantés.

■ UC 6.	implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
----------------	---

■ 6.1.	dispositions générales
---------------	-------------------------------

Le terme «alignement» désigne :

- ▶ la limite du domaine public au droit de la propriété riveraine ;
- ▶ mais aussi la limite entre une parcelle privée et un chemin privé ouvert à la circulation générale automobile motorisée (hormis les chemins à usage exclusivement piétonnier et les pistes exclusivement cyclables)..

Le terme «limite qui s'y substitue» désigne quant à lui :

- ▶ la limite interne au terrain d'un emplacement réservé créé en vue de l'élargissement d'une voirie ou d'un carrefour.

■ 6.2.	dispositions générales
---------------	-------------------------------

- ▶ les constructions doivent respecter les marges de recul suivantes :
 - 12,00 mètres minimum de l'axe des routes départementales ;
 - 8,00 mètres minimum de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation publique ou de la limite qui s'y substitue.

■ 6.3.	constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
---------------	---

- ▶ les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

■ UC 7.	implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
----------------	---

■ 7.1.	dispositions générales
---------------	-------------------------------

- ▶ les constructions doivent être implantées :
 - sur une ou plusieurs limites séparatives ;
 - ou avec un retrait d'au moins 3 m de la limite séparative ;
- ▶ les constructions doivent respecter une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites de fond de terrain.

■ 7.2.	constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
---------------	---

- ▶ les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

■ UC 8.	implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
----------------	--

- ▶ la distance séparant deux constructions non contigües (hormis les annexes) doit avoir une distance minimale de 4 mètres.

■ UC 9.	emprise au sol des constructions
----------------	---

■ 9.1.	définition
---------------	-------------------

- ▶ 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 » ;
- ▶ la superficie du terrain pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol ne tient pas compte de la partie de la superficie du terrain inscrit en emplacement réservé.

■ 9.2.	dispositions générales applicables à la zone UC
---------------	--

- ▶ il n'est pas fixé de limitation pour l'emprise au sol des constructions.

■ UC 10.	hauteur maximale des constructions
-----------------	---

■ 10.1.	dispositions générales
----------------	-------------------------------

- ▶ la hauteur d'un point d'une construction est égale à la distance de ce point à sa projection verticale au sol avant terrassement ;
- ▶ la hauteur absolue maximale des constructions ne doit pas excéder 5,80 mètres à l'égout du toit et 8,50 mètres au faitage, à l'exclusion des ouvrages techniques de superstructure. La hauteur maximum des constructions annexes ne peut excéder en aucun cas 3,00

mètres à l'égout et 5,80 mètres au faitage.

■	10.2.	constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
---	--------------	---

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

■	UC 11.	aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
---	---------------	--

■	11.1.	dispositions générales
---	--------------	-------------------------------

- ▶ nonobstant les dispositions du présent article et conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme :
 - « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».
- ▶ les 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 constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction ;
- ▶ les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.

■	11.2.	façades - matériaux - couleurs
---	--------------	---------------------------------------

- ▶ l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) est interdit sauf s'il s'intègre dans une composition architecturale d'ensemble ;

- ▶ les murs-pignons doivent être traités en harmonie avec les façades principales ;
- ▶ les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

■ 11.3.	toitures
---------	-----------------

- ▶ dans le cas de toiture à pentes, celle-ci doit être supérieure ou égale à 35% ;
- ▶ les toitures doivent être de couleurs et de matériaux non réfléchissants ;
- ▶ l'emploi de différents matériaux de couverture est interdit ;
- ▶ la conception de toitures-terrasses végétales est autorisée.

■ 11.4.	les clôtures
---------	---------------------

- ▶ les clôtures et portails doivent présenter une simplicité d'aspect ;
- ▶ la hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2,00 mètres et être agrémentées de haies végétalisées. Les murs bahuts ne peuvent excéder plus de 0,70 mètre.

■ 11.5.	annexes
---------	----------------

- ▶ les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction devront impérativement s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition sera également opposable aux clôtures et aux toitures.

■ 11.6.	locaux et équipements techniques
---------	---

- ▶ d'une façon générale l'installation de ce type d'équipement sera encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel ;
- ▶ les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés

au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer ;

- ▶ les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs ;
- ▶ les éléments des climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :
 - soit en étant placés sur la façade non visible depuis l'espace public ;
 - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade principale donnant sur l'espace public ;
- ▶ les dispositifs de collecte des eaux pluviales doivent s'intégrer à la toiture par des chéneaux encastrés ou des bandeaux. Ces dispositifs devront, sauf impossibilité technique motivée, être intégrés sur les façades non visibles depuis la voirie publique ;
- ▶ les bacs et citernes de récupération des eaux pluviales devront être implantés de telle façon qu'ils ne soient pas visibles depuis la voirie publique ;
- ▶ les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis l'espace public. Dans tous les cas de figure, ces éléments ne devront pas dépasser le faîtage ;
- ▶ les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant ;
- ▶ l'utilisation des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera encouragée à condition d'en prévoir une insertion optimale en traitant de façon harmonieuse l'ensemble de la construction. Ils ne devront en aucun cas être visibles depuis le domaine public à l'exception des projets dont le recul est supérieur à 50 mètres depuis les limites de la voie. Une installation au sol dans les parties arrière du jardin est aussi autorisée si elle est invisible du domaine public ou habillé en maçonnerie.



■	UC 12.	stationnement
----------	---------------	----------------------

■	12.1.	dispositions générales
----------	--------------	-------------------------------

- ▶ le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique ;
- ▶ chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface moyenne de 25 m² par emplacement, dégagement compris, est prévue. Ces obligations ne sont pas applicables aux aménagements de constructions existantes sans création de surface plancher, ainsi qu'aux extensions de la surface plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et s'il n'est pas créé de logements ;
- ▶ les groupes de garages individuels ou aire de stationnement doivent être disposés dans les terrains de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur des dits terrains et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique ;
- ▶ les aires de stationnement des établissements recevant du public doivent être aménagées conformément à l'article UC13 ;
- ▶ 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
----------	--------------	-----------------------------

- ▶ au minimum, il est exigé la réalisation :
 - habitations : 1 place pour 60 m² de surface plancher dans la limite de 2 places par logement ;
 - constructions et installations nécessaires au service public : un stationnement adapté aux besoins des constructions et installations ;
 - hôtels : 1 place par chambre ; Cette norme ne s'applique pas dans le cas de réaménagement ou d'extension d'hôtel dont le nombre de chambre reste inférieur ou égale à 25 après extension ;
 - restaurants : 1 place pour 10 m² de salle de restaurant ;
 - autres : 1 place pour 50 m² de surface plancher.

12.3. stationnement des cycles

- ▶ il est exigé au minimum : 2 m² pour 100 m² de surface plancher.

12.4. impossibilité de réaliser les places de stationnement sur le terrain de l'opération

- ▶ pour satisfaire ces obligations, le constructeur doit réaliser le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, sur le terrain propre à l'opération ;
- ▶ toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain, à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places ou bien il lui est fait application des dispositions de l'article L 421-3 et R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme prévoyant la participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

UC 13. espaces boisés classés, espaces verts protégés, obligation de planter

- ▶ les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins 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 de l'unité foncière ou lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité ;
- ▶ les surfaces libres de construction doivent être végétalisées et non imperméabilisées sur au moins 30% de leur surface. 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 ;
- ▶ les espaces libres non affectés doivent être aménagés en jardins/espaces verts et comporter au moins 1 arbre de haute ou moyenne futaie pour 100 m² de terrain, d'essences locales ;
- ▶ les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'1 arbre pour 4 places.



III. POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

■ UC 14.	coefficient d'occupation des sols
■ 14.1.	dispositions générales

- ▶ le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone Uc est fixé à 0,30.
- ▶ il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.





Caractéristiques de la zone UD :

La Zone UD correspond à un tissu de zone d'habitat pavillonnaire. L'habitat individuel qui s'y est développé s'est fait sous des formes variables et des densités faibles adaptées aux sites.

La zone UD comporte également un secteur UDa dans lequel des prescriptions particulières sont appliquées.

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 marquant le territoire du Carbet.

En sus de la réglementation du Plan Local d'Urbanisme, les documents suivants sont à consulter car ils comportent des prescriptions supplémentaires :

- ▶ le règlement spécifique Plan de Prévention des Risques (PPR) approuvé par arrêté préfectoral du 22 novembre 2004.

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.

I.	NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL
-----------	--

■ UD 1.	occupations et utilisations des sols interdites
----------------	--

■ 1.1.	dispositions générales
---------------	-------------------------------

- ▶ 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.	occupations et utilisations du sol interdites
---------------	--

- ▶ les établissements d'activités sauf ceux visés à l'article UD 2 ;
- ▶ les constructions à usage de dépôts qui ne sont pas intégrées à un commerce et liés à son exploitation ;
- ▶ les constructions de bâtiments destinés à une activité agricole ;
- ▶ les établissements commerciaux d'une surface plancher supérieure à 200 m² ;
- ▶ les installations classées à l'exception de celles autorisées à l'article UD 2 ;
- ▶ l'ouverture de terrains de camping et de caravanning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs ;
- ▶ l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- ▶ les décharges et autres stockages d'ordures ménagères, déchets de matériaux et de vieux véhicules ;
- ▶ les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols en dehors de ceux autorisés en UD 2 ;

■ UD 2.	occupations et utilisations des sols soumises à conditions spéciales
----------------	---

■ 2.1.	dispositions générales
---------------	-------------------------------

- ▶ les activités artisanales, commerciales et de bureau, sans nuisance pour l'habitation et l'environnement, ni aggravation des conditions de

circulation ;

- ▶ la création, la modification ou l'extension des établissements des installations classées pour la protection de l'environnement (en respectant la législation en vigueur), à condition :
 - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins,
 - qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables,
 - que les mesures de lutte contre la pollution soient prises.

- ▶ les affouillements et exhaussements décaissements, remblaiements à condition qu'ils soient directement liés :
 - à des travaux de construction autorisés sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers ou hydrauliques,
 - ou à des aménagements de voirie ou d'aires de stationnement,
 - ou à l'aménagement d'espaces publics,
 - ou à des recherches archéologiques.

■	2.2.	occupations et utilisations des sols admises dans le cadre d'un assainissement non collectif
----------	-------------	---

- ▶ en cas d'assainissement autonome, la surface des parcelles (unités foncières) destinées à être construites doit être adaptée aux caractéristiques de la construction et du terrain où ils sont implantés et soumis à une étude d'un organisme agréé.

II. CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

■	UD 3.	accès et voirie
----------	--------------	------------------------

■	3.1.	accès
----------	-------------	--------------

- ▶ 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.

- ▶ les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque et aucune gêne pour la sécurité des personnes utilisant ces accès et pour la sécurité des usagers des voies dédiées à la circulation automobile, cycliste et piétonne ;

- ▶ les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, et notamment de la défense contre l'incendie,

de la protection civile, et des enlèvements d'ordures ménagères, etc. ;

- ▶ toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique. Si les accès doivent être munis d'un dispositif de fermeture, celui-ci sera situé en retrait d'au moins 2 m de l'alignement ;
- ▶ si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles devront comporter des accès destinés aux piétons indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons devront être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite ;
- ▶ les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnés ci-dessus.
- ▶ aucun nouvel accès directement raccordé sur les emprises de la RN 2 n'est autorisé.

■	3.2. 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 répondre aux normes relatives à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ;
- ▶ les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules notamment ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour ;
- ▶ les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir ; une emprise minimale de 6 mètres est imposée ;
- ▶ les voies piétonnes publiques ne peuvent avoir une largeur d'emprise inférieure à 3 mètres.

■	UD 4. conditions de desserte par les réseaux
--------------------------------------	---

■	4.1. alimentation en eau potable
--------------------------------------	---

- ▶ toute construction ou installation nouvelle 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.

■ 4.2.	assainissement
■ 4.2.1.	eaux usées
a.	eaux usées domestiques

- ▶ les dispositions des règlements sanitaires en vigueur doivent être observées en application de l'article R.111-8 du code de l'urbanisme ;
- ▶ lorsqu'il existe, le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle et existante engendrant des eaux usées, dans les conditions définies par l'autorité compétente concernée ;
- ▶ le raccordement devra respecter les caractéristiques techniques du réseau public ;
- ▶ toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite ;
- ▶ en l'absence de réseau collectif, un dispositif d'assainissement autonome doit être mis en place conformément à la législation en vigueur sur une surface suffisante, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

b.	eaux usées non domestiques
----	-----------------------------------

- ▶ les constructions et installations destinées à un autre usage que l'habitat autorisé, doivent être dotées d'un dispositif de traitement et de stockage des effluents autres que domestiques adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel ;
- ▶ l'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme aux normes de rejet ;
- ▶ le rejet d'eaux usées non domestiques doit faire l'objet d'une autorisation particulière de la collectivité et d'une convention de rejet conforme à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique ;
- ▶ les piscines devront prévoir un dispositif d'évacuation interne adapté à la législation en vigueur, sans rejet dans le réseau public.

■ 4.2.2.	eaux pluviales
-----------------	-----------------------

- ▶ en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain ;
- ▶ l'aménagement de dispositifs d'infiltration des eaux pluviales ou de retenue des eaux pluviales sera recherché prioritairement sur le terrain.

■ 4.3.	réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, ...)
---------------	--

- ▶ pour tout bâtiments et habitations, la création, l'extension ou 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.

■ 4.4.	déchets
---------------	----------------

- ▶ pour toute nouvelle construction, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de tri sélectif. L'intégration au corps du bâtiment, ou tout du moins, dans les éléments de clôture, sera à privilégier ;
- ▶ pour toute création de plus de 3 logements dans une même construction, un emplacement commun pour les conteneurs de collecte des déchets doit être prévu.

■ UD 5.	superficie minimales des terrains constructibles
----------------	---

■ 5.1.	dispositions générales
---------------	-------------------------------

- ▶ non réglementé.

■ 5.2.	dispositions dans le cadre d'un assainissement non collectif
---------------	---

- ▶ en cas d'assainissement autonome, la surface des parcelles destinées à être construite doit être adaptée aux caractéristiques de la construction et du terrain où ils sont implantés.

■	UD 6.	implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
----------	--------------	---

■	6.1.	dispositions générales
----------	-------------	-------------------------------

Le terme «alignement» désigne :

- ▶ la limite du domaine public au droit de la propriété riveraine ;
- ▶ mais aussi la limite entre une parcelle privée et un chemin privé ouvert à la circulation générale automobile motorisée (hormis les chemins à usage exclusivement piétonnier et les pistes exclusivement cyclables)..

Le terme «limite qui s'y substitue» désigne quant à lui :

- ▶ la limite interne au terrain d'un emplacement réservé créé en vue de l'élargissement d'une voirie ou d'un carrefour.

■	6.2.	dispositions générales
----------	-------------	-------------------------------

- ▶ les constructions doivent respecter les marges de recul suivantes :
 - 10,00 mètres minimum de l'axe de la RN2 ;
 - 12,00 mètres minimum de l'axe des routes départementales ;
 - 8,00 mètres minimum de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation publique ou de la limite qui s'y substitue.

■	6.3.	constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
----------	-------------	---

- ▶ les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

■	UD 7.	implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
----------	--------------	---

■	7.1.	dispositions générales
----------	-------------	-------------------------------

- ▶ les constructions doivent être implantées :
 - sur une ou plusieurs limites séparatives ;
 - ou avec un retrait d'au moins 3 m de la limite séparative ;
- ▶ les constructions doivent respecter une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites de fond de terrain.

■	7.2.	constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
---	-------------	---

- ▶ les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

■	UD 8.	implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
---	--------------	--

- ▶ la distance séparant deux constructions non contigues (hormis les annexes) doit avoir une distance minimale de 4 mètres.

■	UD 9.	emprise au sol des constructions
---	--------------	---

■	9.1.	définition
---	-------------	-------------------

- ▶ 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 » ;
- ▶ la superficie du terrain pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol ne tient pas compte de la partie de la superficie du terrain inscrit en emplacement réservé.

■	9.2.	dispositions générales applicables à la zone UD
---	-------------	--

- ▶ il n'est pas fixé de limitation pour l'emprise au sol des constructions.

■	UD 10.	hauteur maximale des constructions
---	---------------	---

■	10.1.	dispositions générales
---	--------------	-------------------------------

- ▶ la hauteur d'un point d'une construction est égale à la distance de ce point à sa projection verticale au sol avant terrassement ;
- ▶ la hauteur absolue maximale des constructions ne doit pas excéder 6,50 mètres à l'égout du toit et 8,50 mètres au faîtage, à l'exclusion des ouvrages techniques de superstructure. La hauteur maximum

des constructions annexes ne peut excéder en aucun cas 3,00 mètres à l'égout et 5,80 mètres au faitage.

■	10.2.	constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
----------	--------------	---

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

■	UD 11.	aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
----------	---------------	--

■	11.1.	dispositions générales
----------	--------------	-------------------------------

- ▶ nonobstant les dispositions du présent article et conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme :
 - « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».
- ▶ les 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 constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction ;
- ▶ les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.

■	11.2.	façades - matériaux - couleurs
----------	--------------	---------------------------------------

- ▶ l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) est interdit sauf s'il s'intègre dans une composition

architecturale d'ensemble ;

- ▶ les murs-pignons doivent être traités en harmonie avec les façades principales ;
- ▶ les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant ;

■ 11.3. toitures

- ▶ dans le cas de toiture à pentes, celle-ci doit être supérieure ou égale à 15° ;
- ▶ les toitures doivent être de couleurs et de matériaux non réfléchissants ;
- ▶ l'emploi de différents matériaux de couverture est interdit ;
- ▶ la conception de toitures-terrasses végétales est autorisée.

■ 11.4. les clôtures

- ▶ les clôtures et portails doivent présenter une simplicité d'aspect ;
- ▶ la hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2,00 mètres et être agrémentés de haies végétalisées. Les murs bahuts ne peuvent excéder plus de 0,70 mètre.

■ 11.5. annexes

- ▶ les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction devront impérativement s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition sera également opposable aux clôtures et aux toitures.

■ 11.6. locaux et équipements techniques

- ▶ d'une façon générale l'installation de ce type d'équipement sera encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel ;

- ▶ les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer ;
- ▶ les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs ;
- ▶ les éléments des climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :
 - soit en étant placés sur la façade non visible depuis l'espace public ;
 - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade principale donnant sur l'espace public ;
- ▶ les dispositifs de collecte des eaux pluviales doivent s'intégrer à la toiture par des chéneaux encastrés ou des bandeaux. Ces dispositifs devront, sauf impossibilité technique motivée, être intégrés sur les façades non visibles depuis la voirie publique ;
- ▶ les bacs et citernes de récupération des eaux pluviales devront être implantés de telle façon qu'ils ne soient pas visibles depuis la voirie publique ;
- ▶ les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis l'espace public. Dans tous les cas de figure, ces éléments ne devront pas dépasser le faîtage ;
- ▶ les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant ;
- ▶ l'utilisation des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera encouragée à condition d'en prévoir une insertion optimale en traitant de façon harmonieuse l'ensemble de la construction. Ils ne devront en aucun cas être visibles depuis le domaine public à l'exception des projets dont le recul est supérieur à 50 mètres depuis les limites de la voie. Une installation au sol dans les parties arrière du jardin est aussi autorisée si elle est invisible du domaine public ou habillé en maçonnerie.



■	UD 12.	stationnement
----------	---------------	----------------------

■	12.1.	dispositions générales
----------	--------------	-------------------------------

- ▶ le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique ;
- ▶ chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface moyenne de 25 m² par emplacement, dégagement compris, est prévue. Ces obligations ne sont pas applicables aux aménagements de constructions existantes sans création de surface hors œuvre nette, ainsi qu'aux extensions de la surface de plancher hors œuvre nette des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et s'il n'est pas créé de logements ;
- ▶ les groupes de garages individuels ou aire de stationnement doivent être disposés dans les terrains de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur des dits terrains et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique ;
- ▶ les aires de stationnement des établissements recevant du public doivent être aménagées conformément à l'article UD13 ;
- ▶ 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
----------	--------------	-----------------------------

- ▶ au minimum, il est exigé la réalisation :
 - habitations : 1 place pour 60 m² de surface plancher dans la limite de 2 places par logement ;
 - constructions et installations nécessaires au service public : un stationnement adapté aux besoins des constructions et installations ;
 - hôtels : 1 place par chambre ; Cette norme ne s'applique pas dans le cas de réaménagement ou d'extension d'hôtel dont le nombre de chambre reste inférieur ou égale à 25 après extension ;
 - restaurants : 1 place pour 10 m² de salle de restaurant ;
 - autres : 1 place pour 50 m² de surface plancher.

■ 12.3.	stationnement des cycles
---------	---------------------------------

- ▶ il est exigé au minimum : 2 m² pour 100 m² de surface plancher.

■ 12.4.	impossibilité de réaliser les places de stationnement sur le terrain de l'opération
---------	--

- ▶ pour satisfaire ces obligations, le constructeur doit réaliser le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, sur le terrain propre à l'opération ;
- ▶ toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain, à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places ou bien il lui est fait application des dispositions de l'article L 421-3 et R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme prévoyant la participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

■ UD 13.	espaces boisés classés, espaces verts protégés, obligation de planter
----------	--

■ 13.1.	espaces boisés classés
---------	-------------------------------

- ▶ 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.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 la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L.311-1 du code forestier.

■ 13.2.	dispositions générales
---------	-------------------------------

- ▶ les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins 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 de l'unité foncière ou lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire

ou de sécurité ;

- ▶ les surfaces libres de construction doivent être végétalisées et non imperméabilisées sur au moins 30% de leur surface. 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 ;
- ▶ les espaces libres non affectés doivent être aménagés en jardins/ espaces verts et comporter au moins 1 arbre de haute ou moyenne futaie pour 100 m² de terrain, d'essences locales ;
- ▶ les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'1 arbre pour 4 places.

III. POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

■ UD 14. coefficient d'occupation des sols

■ 14.1. dispositions générales

- ▶ le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone UD est fixé à 0,15.
- ▶ le coefficient d'occupation du sol applicable au seul secteur UDa est fixé à 0,10.
- ▶ il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.





Caractéristiques de la zone UE :

La Zone UE est destinée à recevoir des constructions à usage d'activités commerciales, de bureaux et d'activités artisanales.

La zone UE comporte également un secteur UEt dans lequel sont prévus des constructions à vocation artisanalo-touristiques.

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

Les orientations particulières d'aménagement 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.

La zone UE comprend un secteur faisant l'objet d'une OPA :

- ▶ le secteur d'entrée de ville Choisy/Le Coin..

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 marquant le territoire du Carbet.

En sus de la réglementation du Plan Local d'Urbanisme, les documents suivants sont à consulter car ils comportent des prescriptions supplémentaires :

- ▶ le règlement spécifique Plan de Prévention des Risques (PPR) approuvé par arrêté préfectoral du 22 novembre 2004.

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.

I.	NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL
-----------	--

■ UE 1.	occupations et utilisations des sols interdites
----------------	--

■ 1.1.	dispositions générales
---------------	-------------------------------

- ▶ 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.	occupations et utilisations du sol interdites
---------------	--

- ▶ toutes les formes d'occupation et d'utilisation du sol qui ne sont pas visées à l'article UE 2.

■ UE 2.	occupations et utilisations des sols soumises à conditions spéciales
----------------	---

■ 2.1.	dispositions générales
---------------	-------------------------------

- ▶ les activités artisanales, touristiques, commerciales et de bureau, sans nuisance pour l'habitation et l'environnement ;
- ▶ les constructions à usage d'équipement public et/ou d'intérêt collectif ;
- ▶ les habitations destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des constructions et installations autorisées ;
- ▶ la création, la modification ou l'extension des établissements des installations classées pour la protection de l'environnement (en respectant la législation en vigueur), à condition :
 - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins,
 - qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables,
 - que les mesures de lutte contre la pollution soient prises.
- ▶ les affouillements et exhaussements décaissements, remblaiements à condition qu'ils soient directement liés :
 - à des travaux de construction autorisés sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers ou hydrauliques,
 - ou à des aménagements de voirie ou d'aires de stationnement,

- ou à l'aménagement d'espaces publics,
 - ou à des recherches archéologiques.
- ▶ pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, les extensions, les travaux de réhabilitation, de mise aux normes, d'une superficie minimum de 50 m² de surface plancher et dans la limite de 40 m² d'emprise au sol.

■	2.2.	occupations et utilisations des sols admises dans le cadre d'un assainissement non collectif
----------	-------------	---

- ▶ en cas d'assainissement autonome, la surface des parcelles (unités foncières) destinées à être construites doit être adaptée aux caractéristiques de la construction et du terrain où ils sont implantés et soumis à une étude d'un organisme agréé.

II. CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

■	UE 3.	accès et voirie
----------	--------------	------------------------

■	3.1.	accès
----------	-------------	--------------

- ▶ 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.
- ▶ les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque et aucune gêne pour la sécurité des personnes utilisant ces accès et pour la sécurité des usagers des voies dédiées à la circulation automobile, cycliste et piétonne ;
- ▶ les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, et notamment de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et des enlèvements d'ordures ménagères, etc. ;
- ▶ toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique. Si les accès doivent être munis d'un dispositif de fermeture, celui-ci sera situé en retrait d'au moins 2 m de l'alignement ;
- ▶ si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles devront comporter des accès destinés aux piétons indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons devront être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite ;

- ▶ les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnés ci-dessus.

■	3.2.	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 répondre aux normes relatives à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ;
- ▶ les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules notamment ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour ;
- ▶ les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir ; une emprise minimale de 6 mètres est imposée ;
- ▶ les voies piétonnes publiques ne peuvent avoir une largeur d'emprise inférieure à 3 mètres.

■	UE 4.	conditions de desserte par les réseaux
---	--------------	---

■	4.1.	alimentation en eau potable
---	-------------	------------------------------------

- ▶ toute construction ou installation nouvelle 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.

■	4.2.	assainissement
---	-------------	-----------------------

■	4.2.1.	eaux usées
---	---------------	-------------------

a.	eaux usées domestiques
----	-------------------------------

- ▶ les dispositions des règlements sanitaires en vigueur doivent être observées en application de l'article R.111-8 du code de l'urbanisme ;
- ▶ lorsqu'il existe, le raccordement au réseau collectif d'assainissement

est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle et existante engendrant des eaux usées, dans les conditions définies par l'autorité compétente concernée ;

- ▶ le raccordement devra respecter les caractéristiques techniques du réseau public ;
- ▶ toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite ;
- ▶ en l'absence de réseau collectif, un dispositif d'assainissement autonome doit être mis en place conformément à la législation en vigueur sur une surface suffisante, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

b. eaux usées non domestiques

- ▶ les constructions et installations destinées à un autre usage que l'habitat autorisé, doivent être dotées d'un dispositif de traitement et de stockage des effluents autres que domestiques adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel ;
- ▶ l'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme aux normes de rejet ;
- ▶ le rejet d'eaux usées non domestiques doit faire l'objet d'une autorisation particulière de la collectivité et d'une convention de rejet conforme à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique ;

■ 4.2.2. eaux pluviales

- ▶ en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain ;
- ▶ l'aménagement de dispositifs d'infiltration des eaux pluviales ou de retenue des eaux pluviales sera recherché prioritairement sur le terrain.

■	4.3.	réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, ...)
---	-------------	--

- ▶ pour tout bâtiments et habitations, la création, l'extension ou 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.

■	4.4.	déchets
---	-------------	----------------

- ▶ pour toute nouvelle construction, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de tri sélectif. L'intégration au corps du bâtiment, ou tout du moins, dans les éléments de clôture, sera à privilégier.

■	UE 5.	superficie minimales des terrains constructibles
---	--------------	---

■	5.1.	dispositions générales
---	-------------	-------------------------------

- ▶ non réglementé.

■	5.2.	dispositions dans le cadre d'un assainissement non collectif
---	-------------	---

- ▶ en cas d'assainissement autonome, la surface des parcelles destinées à être construite doit être adaptée aux caractéristiques de la construction et du terrain où ils sont implantés.

■	UE 6.	implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
---	--------------	---

■	6.1.	dispositions générales
---	-------------	-------------------------------

Le terme «alignement» désigne :

- ▶ la limite du domaine public au droit de la propriété riveraine ;
- ▶ mais aussi la limite entre une parcelle privée et un chemin privé ouvert à la circulation générale automobile motorisée (hormis les chemins à usage exclusivement piétonnier et les pistes exclusivement cyclables)..

Le terme «limite qui s'y substitue» désigne quant à lui :

- ▶ la limite interne au terrain d'un emplacement réservé créé en vue de l'élargissement d'une voirie ou d'un carrefour.

■ 6.2. dispositions applicables à la zone UE

- ▶ les constructions et installations doivent être implantées en retrait de 5,00 mètres minimum par rapport aux limites des emprises publiques ou des limites qui s'y substituent.

■ 6.3. dispositions applicables au seul secteur UEt

- ▶ les constructions et installations doivent être implantées à l'alignement ou en par rapport aux limites des emprises publiques ou des limites qui s'y substituent. Dans ce cas, le retrait doit être de 3,00 mètres minimum.

■ 6.4. constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- ▶ les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

■ UE 7. implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**■ 7.1. dispositions générales**

- ▶ les constructions et installations doivent être implantées :
 - avec un retrait d'au moins 3,00 m par rapport aux limites séparatives des terrains.

■ 7.2. constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- ▶ les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

■ UE 8. implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- ▶ non réglementé.



■	UE 9.	emprise au sol des constructions
----------	--------------	---

■	9.1.	définition
----------	-------------	-------------------

- ▶ 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 » ;
- ▶ la superficie du terrain pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol ne tient pas compte de la partie de la superficie du terrain inscrit en emplacement réservé.

■	9.2.	dispositions générales applicables à la zone UE
----------	-------------	--

- ▶ L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 75% de la superficie de l'unité foncière.

■	UE 10.	hauteur maximale des constructions
----------	---------------	---

■	10.1.	dispositions générales
----------	--------------	-------------------------------

- ▶ la hauteur d'un point d'une construction est égale à la distance de ce point à sa projection verticale au sol avant terrassement ;

■	10.2.	dispositions applicables à la zone UE
----------	--------------	--

- ▶ la hauteur absolue maximale des constructions ne doit pas excéder 10,00 mètres à l'égout du toit, à l'exclusion des ouvrages techniques de superstructure.

■	10.3.	dispositions applicables pour le seul secteur UEt
----------	--------------	--

- ▶ la hauteur absolue maximale des constructions ne doit pas excéder 6,50 mètres à l'égout du toit, à l'exclusion des ouvrages techniques de superstructure.

■ 10.4.	constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
---------	---

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

■ UE 11.	aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
----------	--

■ 11.1.	dispositions générales
---------	-------------------------------

- ▶ nonobstant les dispositions du présent article et conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme :
 - « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».
- ▶ les 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 constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction ;
- ▶ les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.
- ▶ les expressions architecturales doivent privilégier dans la mesure du possible la mise en œuvre des cibles de performances énergétique et environnementale concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement des abords.

■ 11.2.	façades - matériaux - couleurs
---------	---------------------------------------

- ▶ l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques

creuses, parpaings) est interdit sauf s'il s'intègre dans une composition architecturale d'ensemble ;

- ▶ les murs-pignons doivent être traités en harmonie avec les façades principales ;
- ▶ les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

■ 11.3. toitures

- ▶ les toitures doivent être de couleurs et de matériaux non réfléchissants ;
- ▶ l'emploi de différents matériaux de couverture est interdit ;
- ▶ la conception de toitures-terrasses végétales est autorisée.

■ 11.4. les clôtures

- ▶ les clôtures et portails doivent présenter une simplicité d'aspect ;
- ▶ la hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2,00 mètres et être agrémentées de haies végétalisées. Les murs bahuts ne peuvent excéder plus de 0,70 mètre.

■ 11.5. locaux et équipements techniques

- ▶ d'une façon générale l'installation de ce type d'équipement sera encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel ;
- ▶ les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer ;
- ▶ les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs ;
- ▶ les éléments des climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction ;

- soit en étant placés sur la façade non visible depuis l'espace public ;
 - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade principale donnant sur l'espace public ;
- ▶ les dispositifs de collecte des eaux pluviales doivent s'intégrer à la toiture par des chéneaux encastrés ou des bandeaux. Ces dispositifs devront, sauf impossibilité technique motivée, être intégrés sur les façades non visibles depuis la voirie publique ;
 - ▶ les bacs et citernes de récupération des eaux pluviales devront être implantés de telle façon qu'ils ne soient pas visibles depuis la voirie publique ;
 - ▶ les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis l'espace public. Dans tous les cas de figure, ces éléments ne devront pas dépasser le faîtage ;
 - ▶ les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant ;
 - ▶ l'utilisation des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera encouragée à condition d'en prévoir une insertion optimale en traitant de façon harmonieuse l'ensemble de la construction. Ils ne devront en aucun cas être visibles depuis le domaine public à l'exception des projets dont le recul est supérieur à 50 mètres depuis les limites de la voie. Une installation au sol dans les parties arrière du jardin est aussi autorisée si elle est invisible du domaine public ou habillé en maçonnerie.

■ UE 12.	stationnement
■ 12.1.	dispositions générales

- ▶ le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique ;
- ▶ des espaces suffisants doivent être aménagés afin d'assurer le stationnement des employés, des visiteurs ainsi que les opérations de chargement et de déchargement et de manutention ;

- ▶ chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface moyenne de 25 m² par emplacement, dégagement compris, est prévue. Ces obligations ne sont pas applicables aux aménagements de constructions existantes sans création de surface plancher ;
- ▶ les aires de stationnement des établissements recevant du public doivent être aménagées conformément à l'article UE 13 ;
- ▶ 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. stationnement des cycles
---	---------------------------------------

- ▶ il est exigé au minimum : 2 m² pour 100 m² de surface plancher.

■	12.3. impossibilité de réaliser les places de stationnement sur le terrain de l'opération
---	--

- ▶ pour satisfaire ces obligations, le constructeur doit réaliser le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, sur le terrain propre à l'opération ;
- ▶ toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain, à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places ou bien il lui est fait application des dispositions de l'article L 421-3 et R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme prévoyant la participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

■	UE 13. espaces boisés classés, espaces verts protégés, obligation de planter
---	---

■	13.1. dispositions générales
---	-------------------------------------

- ▶ les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins 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 de l'unité foncière ou lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité ;

- ▶ les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'1 arbre pour 4 places et que les espaces libres non affectés doivent être engazonnés.

III. POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

■ UE 14. coefficient d'occupation des sols

■ 14.1. dispositions générales

- ▶ le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone UE est fixé à 0,70.
- ▶ il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.



Caractéristiques de la zone UL :

La Zone UL correspond aux zones dédiées aux activités de loisirs ainsi qu'aux zones d'équipements et d'intérêt collectif.

La zone UL comporte également un secteur ULt à vocation de développement des activités touristiques.

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 marquant le territoire du Carbet.

En sus de la réglementation du Plan Local d'Urbanisme, les documents suivants sont à consulter car ils comportent des prescriptions supplémentaires :

- ▶ le règlement spécifique Plan de Prévention des Risques (PPR) approuvé par arrêté préfectoral du 22 novembre 2004.

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.

I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

■ UL 1. occupations et utilisations des sols interdites

■ 1.1. dispositions générales

- ▶ 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. occupations et utilisations du sol interdites

- ▶ les constructions et installations à usage agricole, artisanale et industriel ;
- ▶ les constructions à usage d'habitations et de bureaux, à l'exception de celles autorisées à l'article UL 2 ;
- ▶ les constructions à usage de commerces à l'exception de celles autorisées à l'article UL 2 ;
- ▶ les installations classées à l'exception de celles autorisées à l'article UL 2 ;
- ▶ l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- ▶ les décharges et autres stockages d'ordures ménagères, déchets de matériaux et de vieux véhicules ;
- ▶ les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols en dehors de ceux autorisés en UL 2 ;
- ▶ la démolition de tout ou partie des « bâtiments remarquables », répertoriés en annexe du présent règlement et repérés aux plans de zonage. Toutefois, la démolition de parties de constructions telles qu'adjonctions ou transformations réalisées ultérieurement altérant le caractère architectural des bâtiments répertoriés, pourra être autorisée.

■	UL 2.	occupations et utilisations des sols soumises à conditions spéciales
----------	--------------	---

■	2.1.	dispositions générales
----------	-------------	-------------------------------

- ▶ les constructions à usage d'habitation à condition :
 - qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des activités autorisées dans la zone ;
 - ou qu'elles soient nécessaires à la nature d'activités et des équipements de la zone ;
- ▶ les constructions à usage de bureaux à condition qu'elles soient nécessaires à la nature des activités et des équipements autorisés dans la zone ;
- ▶ la création, la modification ou l'extension des établissements des installations classées pour la protection de l'environnement (en respectant la législation en vigueur), à condition :
 - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins,
 - qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables,
 - que les mesures de lutte contre la pollution soient prises.
- ▶ les affouillements et exhaussements décaissements, remblaiements à condition qu'ils soient directement liés :
 - à des travaux de construction autorisés sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers ou hydrauliques,
 - ou à des aménagements de voirie ou d'aires de stationnement,
 - ou à l'aménagement d'espaces publics,
 - ou à des recherches archéologiques.

■	2.2.	en sus, pour le seul secteur ULt, les occupations et utilisations suivantes sont admises si elles respectent les conditions suivantes
----------	-------------	--

- ▶ les constructions à vocation touristique (usage hôtelier ou para-hôtelier, les bungalows destinés à la location, les constructions à usage de restauration, de loisirs et de sports) à condition qu'elles s'insèrent au site sans nuisance pour l'environnement et les zones d'habitat à proximité.

■	2.3.	occupations et utilisations des sols admises dans le cadre d'un assainissement non collectif
----------	-------------	---

- ▶ en cas d'assainissement autonome, la surface des parcelles

(unités foncières) destinées à être construites doivent être adaptées aux caractéristiques de la construction et du terrain où ils sont implantés et soumis à une étude d'un organisme agréé.

II. CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

■ UL 3. accès et voirie

■ 3.1. accès

- ▶ 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.
- ▶ les accès doivent être adaptés au type d'occupation des sols ou d'utilisation du sol envisagé et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ;
- ▶ les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile ;
- ▶ si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles devront comporter des accès destinés aux piétons indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons devront être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite ;

■ 3.2. 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 répondre aux normes relatives à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ;
- ▶ les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules notamment ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour ;
- ▶ les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être

adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir ; une emprise minimale de 6 mètres est imposée ;

- ▶ les voies piétonnes publiques ne peuvent avoir une largeur d'emprise inférieure à 3 mètres.

■ UL 4.	conditions de desserte par les réseaux
----------------	---

■ 4.1.	alimentation en eau potable
---------------	------------------------------------

- ▶ toute construction ou installation nouvelle 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.

■ 4.2.	assainissement
---------------	-----------------------

■ 4.2.1.	eaux usées
-----------------	-------------------

a.	eaux usées domestiques
-----------	-------------------------------

- ▶ les dispositions des règlements sanitaires en vigueur doivent être observées en application de l'article R.111-8 du code de l'urbanisme ;
- ▶ lorsqu'il existe, le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle et existante engendrant des eaux usées, dans les conditions définies par l'autorité compétente concernée ;
- ▶ le raccordement devra respecter les caractéristiques techniques du réseau public ;
- ▶ toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite ;
- ▶ en l'absence de réseau collectif, un dispositif d'assainissement autonome doit être mis en place conformément à la législation en vigueur sur une surface suffisante, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

b.	eaux usées non domestiques
-----------	-----------------------------------

- ▶ les constructions et installations destinées à un autre usage que l'habitat autorisé, doivent être dotées d'un dispositif de traitement et de stockage des effluents autres que domestiques adapté à

l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel ;

- ▶ l'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme aux normes de rejet ;
- ▶ le rejet d'eaux usées non domestiques doit faire l'objet d'une autorisation particulière de la collectivité et d'une convention de rejet conforme à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique ;
- ▶ les piscines devront prévoir un dispositif d'évacuation interne adapté à la législation en vigueur, sans rejet dans le réseau public.

■	4.2.2. eaux pluviales
---	------------------------------

- ▶ en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain ;
- ▶ l'aménagement de dispositifs d'infiltration des eaux pluviales ou de retenue des eaux pluviales sera recherché prioritairement sur le terrain.

■	4.3. réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, ...)
---	---

- ▶ pour tout bâtiments et habitations, la création, l'extension ou 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.

■	4.4. déchets
---	---------------------

- ▶ pour toute nouvelle construction, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de tri sélectif. L'intégration au corps du bâtiment, ou tout du moins, dans les éléments de clôture, sera à privilégier ;
- ▶ pour toute création de plus de 3 logements dans une même construction, un emplacement commun pour les conteneurs de collecte des déchets doit être prévu.

■ UL 5.	superficie minimales des terrains constructibles
----------------	---

■ 5.1.	dispositions générales
---------------	-------------------------------

- ▶ non réglementé.

■ 5.2.	dispositions dans le cadre d'un assainissement non collectif
---------------	---

- ▶ en cas d'assainissement autonome, la surface des parcelles destinées à être construite doit être adaptée aux caractéristiques de la construction et du terrain où ils sont implantés.

■ UL 6.	implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
----------------	---

■ 6.1.	dispositions générales
---------------	-------------------------------

Le terme «alignement» désigne :

- ▶ la limite du domaine public au droit de la propriété riveraine ;
- ▶ mais aussi la limite entre une parcelle privée et un chemin privé ouvert à la circulation générale automobile motorisée (hormis les chemins à usage exclusivement piétonnier et les pistes exclusivement cyclables)..

Le terme «limite qui s'y substitue» désigne quant à lui :

- ▶ la limite interne au terrain d'un emplacement réservé créé en vue de l'élargissement d'une voirie ou d'un carrefour.

■ 6.2.	dispositions applicables à la zone UL
---------------	--

- ▶ non réglementé.

■ UL 7.	implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
----------------	---

■ 7.1.	dispositions générales
---------------	-------------------------------

- ▶ les constructions doivent être implantées :
 - sur une ou plusieurs limites séparatives ;
 - ou avec un retrait d'au moins 4,00 m de la limite séparative ;

■	7.2.	constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
----------	-------------	---

- ▶ les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

■	UL 8.	implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
----------	--------------	--

- ▶ non réglementé.

■	UL 9.	emprise au sol des constructions
----------	--------------	---

■	9.1.	définition
----------	-------------	-------------------

- ▶ 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 » ;
- ▶ la superficie du terrain pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol ne tient pas compte de la partie de la superficie du terrain inscrit en emplacement réservé.

■	9.2.	dispositions générales applicables à la zone UL
----------	-------------	--

- ▶ il n'est pas fixé de limitation pour l'emprise au sol des constructions.

■	UL 10.	hauteur maximale des constructions
----------	---------------	---

■	10.1.	dispositions générales
----------	--------------	-------------------------------

- ▶ la hauteur d'un point d'une construction est égale à la distance de ce point à sa projection verticale au sol avant terrassement ;
- ▶ la hauteur absolue maximale des constructions ne doit pas excéder 15,00 mètres à l'égout du toit, à l'exclusion des ouvrages techniques de superstructure.

■	10.2.	constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
----------	--------------	---

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

■	UL 11.	aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
----------	---------------	--

■	11.1.	dispositions générales
----------	--------------	-------------------------------

- ▶ nonobstant les dispositions du présent article et conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme :
 - « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».
- ▶ les 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 constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction ;
- ▶ les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.

■	11.2.	façades - matériaux - couleurs
----------	--------------	---------------------------------------

- ▶ l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) est interdit sauf s'il s'intègre dans une composition architecturale d'ensemble ;
- ▶ les murs-pignons doivent être traités en harmonie avec les façades principales ;

- ▶ les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant ;

■ 11.3. toitures

- ▶ dans le cas de toiture à pentes, celle-ci doit être supérieure ou égale à 35% ;
- ▶ les toitures doivent être de couleurs et de matériaux non réfléchissants ;
- ▶ l'emploi de différents matériaux de couverture est interdit ;
- ▶ la conception de toitures-terrasses végétales est autorisée.

■ 11.4. les clôtures

- ▶ les clôtures et portails doivent présenter une simplicité d'aspect ;
- ▶ la hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2,00 mètres et être agrémentées de haies végétalisées. Les murs bahuts ne peuvent excéder plus de 0,70 mètre.

■ 11.5. annexes

- ▶ les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction devront impérativement s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition sera également opposable aux clôtures et aux toitures.

■ 11.6. locaux et équipements techniques

- ▶ d'une façon générale l'installation de ce type d'équipement sera encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel ;
- ▶ les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer ;

- ▶ les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs ;
- ▶ les éléments des climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :
 - soit en étant placés sur la façade non visible depuis l'espace public ;
 - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade principale donnant sur l'espace public ;
- ▶ les dispositifs de collecte des eaux pluviales doivent s'intégrer à la toiture par des chéneaux encastrés ou des bandeaux. Ces dispositifs devront, sauf impossibilité technique motivée, être intégrés sur les façades non visibles depuis la voirie publique ;
- ▶ les bacs et citernes de récupération des eaux pluviales devront être implantés de telle façon qu'ils ne soient pas visibles depuis la voirie publique ;
- ▶ les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis l'espace public. Dans tous les cas de figure, ces éléments ne devront pas dépasser le faitage ;
- ▶ les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant ;
- ▶ l'utilisation des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera encouragée à condition d'en prévoir une insertion optimale en traitant de façon harmonieuse l'ensemble de la construction. Ils ne devront en aucun cas être visibles depuis le domaine public à l'exception des projets dont le recul est supérieur à 50 mètres depuis les limites de la voie. Une installation au sol dans les parties arrière du jardin est aussi autorisée si elle est invisible du domaine public ou habillé en maçonnerie.

■ UL 12.	stationnement
-----------------	----------------------

■ 12.1.	dispositions générales
----------------	-------------------------------

- ▶ le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique ;
- ▶ chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface moyenne de 25 m² par emplacement, dégagement compris, est prévue. Ces obligations ne sont pas applicables aux aménagements de constructions existantes sans création de surface plancher, ainsi qu'aux extensions de la surface plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et s'il n'est pas créé de logements ;
- ▶ les groupes de garages individuels ou aire de stationnement doivent être disposés dans les terrains de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur des dits terrains et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique ;
- ▶ les aires de stationnement des établissements recevant du public doivent être aménagées conformément à l'article UL 13 ;
- ▶ 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
----------------	-----------------------------

- ▶ au minimum, il est exigé la réalisation :
 - habitations : 1 place pour 60 m² de surface plancher dans la limite de 2 places par logement ;
 - constructions et installations nécessaires au service public : un stationnement adapté aux besoins des constructions et installations ;
 - autres : 1 place pour 50 m² de surface plancher.

■ 12.3.	stationnement des cycles
----------------	---------------------------------

- ▶ il est exigé au minimum : 2 m² pour 100 m² de surface plancher.

■ 12.4.	impossibilité de réaliser les places de stationnement sur le terrain de l'opération
----------------	--

- ▶ pour satisfaire ces obligations, le constructeur doit réaliser le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, sur le terrain propre à l'opération ;
- ▶ toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain, à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places ou bien il lui est fait application des dispositions de l'article L 421-3 et R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme prévoyant la participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

■ UL 13.	espaces boisés classés, espaces verts protégés, obligation de planter
-----------------	--

■ 13.1.	espaces boisés classés
----------------	-------------------------------

- ▶ 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.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 la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L.311-1 du code forestier.

■ 13.2.	dispositions générales
----------------	-------------------------------

- ▶ les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins 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 de l'unité foncière ou lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité ;
- ▶ les surfaces libres de construction doivent être végétalisées et non imperméabilisées sur au moins 30% de leur surface. 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 ;

- ▶ les espaces libres non affectés doivent être aménagés en jardins/espaces verts et comporter au moins 1 arbre de haute ou moyenne futaie pour 100 m² de terrain, d'essences locales ;
- ▶ les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'1 arbre pour 4 places.

III. POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

■ UL 14. coefficient d'occupation des sols

■ 14.1. dispositions générales à la zone UL

- ▶ il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol, les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.

■ 14.2. dispositions applicables pour le seul secteur ULt

- ▶ le coefficient d'occupation du sol zqr fixé à 0,70.





Titre III dispositions applicables aux zones à urbaniser



Caractéristiques de la zone 1AU :

La Zone 1AU est destinée à accueillir une urbanisation à vocation principale résidentielle. Elle correspond actuellement et le plus souvent à des secteurs à caractère agricole, pour l'essentiel déjà destinés à être ouverts à l'urbanisation. dans le Plan d'Occupation des Sols.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement, existants à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans cette zone, le présent règlement définit les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et sous réserve que les constructions et aménagements soient compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.

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

Les orientations particulières d'aménagement 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.

La zone 1AU comprend deux secteurs faisant l'objet d'une OPA :

- ▶ le secteur 1AU1 : le secteur de Longvilliers
- ▶ le secteur 1AU2 : le secteur Habitation Lajus.

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 marquant le territoire du Carbet.

En sus de la réglementation du Plan Local d'Urbanisme, les documents suivants sont à consulter car ils comportent des prescriptions supplémentaires :

- ▶ le règlement spécifique Plan de Prévention des Risques (PPR) approuvé par arrêté préfectoral du 22 novembre 2004.

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.



I.	NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL
-----------	--

■	1AU 1.	occupations et utilisations des sols interdites
----------	---------------	--

■	1.1.	dispositions générales
----------	-------------	-------------------------------

- ▶ 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.	occupations et utilisations du sol interdites
----------	-------------	--

- ▶ les établissements industriels sauf ceux visés à l'article 1AU 2 ;
- ▶ les constructions à usage de dépôts qui ne sont pas intégrées à un commerce et liés à son exploitation ;
- ▶ les constructions de bâtiments destinés à une activité agricole ;
- ▶ les installations classées à l'exception de celles autorisées à l'article 1AU 2 ;
- ▶ l'ouverture de terrains de camping et de caravanning ainsi que ceux affectés aux habitations légères de loisirs ;
- ▶ l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- ▶ les décharges et autres stockages d'ordures ménagères, déchets de matériaux et de vieux véhicules ;
- ▶ les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols en dehors de ceux autorisés en 1AU 2.

■	1AU 2.	occupations et utilisations des sols soumises à conditions spéciales
----------	---------------	---

■	2.1.	dispositions générales
----------	-------------	-------------------------------

- ▶ Dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées conformément aux prescriptions du code de l'urbanisme, et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone (les opérations ne créant pas de délaissés de terrains inconstructibles), sont autorisées mais soumises

à conditions particulières les occupations et utilisations suivantes :

- ▶ les habitations, les activités artisanales, commerciales et de bureau, sans nuisance pour l'habitation et l'environnement, ni aggravation des conditions de circulation ;
- ▶ la création, la modification ou l'extension des établissements des installations classées pour la protection de l'environnement (en respectant la législation en vigueur), à condition :
 - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins,
 - qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables,
 - que les mesures de lutte contre la pollution soient prises.
- ▶ les affouillements et exhaussements décaissements, remblaiements à condition qu'ils soient directement liés :
 - à des travaux de construction autorisés sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers ou hydrauliques,
 - ou à des aménagements de voirie ou d'aires de stationnement,
 - ou à l'aménagement d'espaces publics,
 - ou à des recherches archéologiques.

II. CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

■ 1AU 3. accès et voirie

■ 3.1. accès

- ▶ 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.
- ▶ les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à ne présenter aucun risque et aucune gêne pour la sécurité des personnes utilisant ces accès et pour la sécurité des usagers des voies dédiées à la circulation automobile, cycliste et piétonne ;
- ▶ les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, et notamment de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et des enlèvements d'ordures ménagères, etc. ;
- ▶ toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique. Si les accès doivent être munis d'un dispositif de fermeture, celui-ci sera situé en retrait d'au moins 2 m de l'alignement ;

- ▶ si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles devront comporter des accès destinés aux piétons indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons devront être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite ;
- ▶ les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnés ci-dessus.

■ 3.2.	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 répondre aux normes relatives à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ;
- ▶ les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules notamment ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour ;
- ▶ les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir ; une emprise minimale de 6 mètres est imposée ;
- ▶ les voies piétonnes publiques ne peuvent avoir une largeur d'emprise inférieure à 3 mètres.

■ 1AU 4.	conditions de desserte par les réseaux
----------	---

■ 4.1.	alimentation en eau potable
--------	------------------------------------

- ▶ toute construction ou installation nouvelle 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.



■ 4.2.	assainissement
■ 4.2.1.	eaux usées
a.	eaux usées domestiques

- ▶ les dispositions des règlements sanitaires en vigueur doivent être observées en application de l'article R.111-8 du code de l'urbanisme ;
- ▶ lorsqu'il existe, le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle et existante engendrant des eaux usées, dans les conditions définies par l'autorité compétente concernée ;
- ▶ le raccordement devra respecter les caractéristiques techniques du réseau public ;
- ▶ toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite ;
- ▶ en l'absence de réseau collectif, un dispositif d'assainissement autonome doit être mis en place conformément à la législation en vigueur sur une surface suffisante, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

b.	eaux usées non domestiques
-----------	-----------------------------------

- ▶ les constructions et installations destinées à un autre usage que l'habitat autorisé, doivent être dotées d'un dispositif de traitement et de stockage des effluents autres que domestiques adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel ;
- ▶ l'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme aux normes de rejet ;
- ▶ le rejet d'eaux usées non domestiques doit faire l'objet d'une autorisation particulière de la collectivité et d'une convention de rejet conforme à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique ;
- ▶ les piscines devront prévoir un dispositif d'évacuation interne adapté à la législation en vigueur, sans rejet dans le réseau public.

■ 4.2.2.	eaux pluviales
-----------------	-----------------------

- ▶ en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les

aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain ;

- ▶ l'aménagement de dispositifs d'infiltration des eaux pluviales ou de retenue des eaux pluviales sera recherché prioritairement sur le terrain.

■	4.3.	réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, ...)
----------	-------------	--

- ▶ pour tout bâtiments et habitations, la création, l'extension ou 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.

■	4.4.	déchets
----------	-------------	----------------

- ▶ pour toute nouvelle construction, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de tri sélectif. L'intégration au corps du bâtiment, ou tout du moins, dans les éléments de clôture, sera à privilégier ;
- ▶ pour toute création de plus de 3 logements dans une même construction, un emplacement commun pour les conteneurs de collecte des déchets doit être prévu.

■	1AU 5.	superficie minimales des terrains constructibles
----------	---------------	---

■	5.1.	dispositions générales
----------	-------------	-------------------------------

- ▶ non réglementé.

■	1AU 6.	implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
----------	---------------	---

■	6.1.	dispositions générales
----------	-------------	-------------------------------

Le terme «alignement» désigne :

- ▶ la limite du domaine public au droit de la propriété riveraine ;
- ▶ mais aussi la limite entre une parcelle privée et un chemin privé ouvert à la circulation générale automobile motorisée (hormis les chemins à usage exclusivement piétonnier et les pistes exclusivement cyclables)..

Le terme «limite qui s'y substitue» désigne quant à lui :

- ▶ la limite interne au terrain d'un emplacement réservé créé en vue de l'élargissement d'une voirie ou d'un carrefour.

■	6.2.	dispositions générales
----------	-------------	-------------------------------

- ▶ les constructions et installations nouvelles doivent respecter les marges de recul suivantes :
 - 10,00 mètres minimum par rapport à l'axe des routes départementales ;
 - 6,00 mètres minimum de l'axe, ou de la limite qui s'y substitue, des voies privées ou publiques ouvertes à la circulation ;
 - 2,00 mètres minimum des limites des autres types de voies.

■	6.3.	constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
----------	-------------	---

- ▶ les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

■	1AU 7.	implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
----------	---------------	---

■	7.1.	dispositions générales
----------	-------------	-------------------------------

- ▶ les constructions doivent être implantées :
 - sur une ou plusieurs limites séparatives ;
 - ou avec un retrait d'au moins 3 m de la limite séparative ;

■	7.2.	constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
----------	-------------	---

- ▶ les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

■	1AU 8.	implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
----------	---------------	--

- ▶ non réglementé.

■	1AU 9.	emprise au sol des constructions
----------	---------------	---

■	9.1.	définition
----------	-------------	-------------------

- ▶ 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 » ;
- ▶ la superficie du terrain pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol ne tient pas compte de la partie de la superficie du terrain inscrit en emplacement réservé.

■	9.2.	dispositions générales applicables à la zone 1AU
----------	-------------	---

- ▶ il n'est pas fixé de limitation pour l'emprise au sol des constructions.

■	1AU 10.	hauteur maximale des constructions
----------	----------------	---

■	10.1.	dispositions générales
----------	--------------	-------------------------------

- ▶ la hauteur d'un point d'une construction est égale à la distance de ce point à sa projection verticale au sol avant terrassement ;
- ▶ la hauteur absolue maximale des constructions ne doit pas excéder 13,50 mètres à l'égout du toit et 17,00 mètres au faîtage, à l'exclusion des ouvrages techniques de superstructure. La hauteur maximum des constructions annexes ne peut excéder en aucun cas 3,00 mètres à l'égout et 5,80 mètres au faîtage.

■	10.2.	constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
----------	--------------	---

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



■	1AU 11.	aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
----------	----------------	--

■	11.1.	dispositions générales
----------	--------------	-------------------------------

- ▶ nonobstant les dispositions du présent article et conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme :
 - « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

- ▶ les 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 constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction ;

- ▶ les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.

■	11.2.	façades - matériaux - couleurs
----------	--------------	---------------------------------------

- ▶ l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) est interdit sauf s'il s'intègre dans une composition architecturale d'ensemble ;

- ▶ les murs-pignons doivent être traités en harmonie avec les façades principales ;

- ▶ les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

11.3. toitures

- ▶ dans le cas de toiture à pentes, celle-ci doit être supérieure ou égale à 35° ;
- ▶ les toitures doivent être de couleurs et de matériaux non réfléchissants ;
- ▶ l'emploi de différents matériaux de couverture est interdit ;
- ▶ la conception de toitures-terrasses végétales est autorisée.

11.4. les clôtures

- ▶ les clôtures et portails doivent présenter une simplicité d'aspect ;
- ▶ la hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2,00 mètres et être agrémentés de haies végétalisées. Les murs bahuts ne peuvent excéder plus de 0,70 mètre.

11.5. annexes

- ▶ les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction devront impérativement s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition sera également opposable aux clôtures et aux toitures.

11.6. locaux et équipements techniques

- ▶ d'une façon générale l'installation de ce type d'équipement sera encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel ;
- ▶ les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer ;
- ▶ les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs ;

- ▶ les éléments des climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :
 - soit en étant placés sur la façade non visible depuis l'espace public ;
 - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade principale donnant sur l'espace public ;
- ▶ les dispositifs de collecte des eaux pluviales doivent s'intégrer à la toiture par des chéneaux encastrés ou des bandeaux. Ces dispositifs devront, sauf impossibilité technique motivée, être intégrés sur les façades non visibles depuis la voirie publique ;
- ▶ les bacs et citernes de récupération des eaux pluviales devront être implantés de telle façon qu'ils ne soient pas visibles depuis la voirie publique ;
- ▶ les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis l'espace public. Dans tous les cas de figure, ces éléments ne devront pas dépasser le faitage ;
- ▶ les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant ;
- ▶ l'utilisation des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera encouragée à condition d'en prévoir une insertion optimale en traitant de façon harmonieuse l'ensemble de la construction. Ils ne devront en aucun cas être visibles depuis le domaine public à l'exception des projets dont le recul est supérieur à 50 mètres depuis les limites de la voie. Une installation au sol dans les parties arrière du jardin est aussi autorisée si elle est invisible du domaine public ou habillé en maçonnerie.

■	1AU 12. stationnement
--------------------------------------	---------------------------------

■	12.1. dispositions générales
--------------------------------------	--

- ▶ le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voirie publique ;
- ▶ chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante. Une surface moyenne de 25 m² par emplacement, dégagement

compris, est prévue. Ces obligations ne sont pas applicables aux aménagements de constructions existantes sans création de surface plancher, ainsi qu'aux extensions de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et s'il n'est pas créé de logements ;

- ▶ les groupes de garages individuels ou aire de stationnement doivent être disposés dans les terrains de façon à aménager une cour d'évolution à l'intérieur des dits terrains et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique ;
- ▶ les aires de stationnement des établissements recevant du public doivent être aménagées conformément à l'article 1AU 13 ;
- ▶ 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

- ▶ au minimum, il est exigé la réalisation :
 - habitations : 1 place pour 60 m² de surface plancher dans la limite de 2 places par logement ;
 - constructions et installations nécessaires au service public : un stationnement adapté aux besoins des constructions et installations ;
 - hôtels : 1 place par chambre ; Cette norme ne s'applique pas dans le cas de réaménagement ou d'extension d'hôtel dont le nombre de chambre reste inférieur ou égale à 25 après extension ;
 - restaurants : 1 place pour 10 m² de salle de restaurant ;
 - autres : 1 place pour 50 m² de surface plancher.

■ 12.3. stationnement des cycles

- ▶ il est exigé au minimum : 2 m² pour 100 m² de surface plancher.

■	12.4.	impossibilité de réaliser les places de stationnement sur le terrain de l'opération
----------	--------------	--

- ▶ pour satisfaire ces obligations, le constructeur doit réaliser le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti, à l'occasion de toute construction ou installation nouvelle, sur le terrain propre à l'opération ;
- ▶ toutefois, en cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain, à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places ou bien il lui est fait application des dispositions de l'article L 421-3 et R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme prévoyant la participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

■	1AU 13.	espaces boisés classés, espaces verts protégés, obligation de planter
----------	----------------	--

- ▶ les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins 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 de l'unité foncière ou lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité ;
- ▶ les surfaces libres de construction doivent être végétalisées et non imperméabilisées sur au moins 50% de leur surface. 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 ;
- ▶ les espaces libres non affectés doivent être aménagés en jardins/espaces verts et comporter au moins 1 arbre de haute ou moyenne futaie pour 100 m² de terrain, d'essences locales ;
- ▶ les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'1 arbre pour 4 places.

III. POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

■ 1AU 14. coefficient d'occupation des sols

■ 14.1. dispositions générales

- ▶ le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone 1AU est fixé à 0,30.
- ▶ il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.



Titre IV dispositions applicables aux zones agricoles



Caractéristiques de la zone A :

La Zone A correspond aux zones naturelles à protéger en raison du potentiel agronomique des terres agricoles.

Dans son article n°23, le Décret n° 2012-290 du 29 février 2012 relatif aux documents d'urbanisme a modifié la portée réglementaire de l'article R.123-7 du code de l'urbanisme.

Peuvent être classés en zone agricole (zone A) les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles :

- ▶ les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- ▶ les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Cette zone comprend :

- ▶ un secteur Ab : secteur où sont implantés les équipements du centre d'équipement agricole
- ▶ un secteur Ah : secteur où sont implantées des constructions (maisons isolées et/ou hameaux) en zone agricole et sans rapport avec l'exploitation agricole.

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 marquant le territoire du Carbet.

En sus de la réglementation du Plan Local d'Urbanisme, les documents suivants sont à consulter car ils comportent des prescriptions supplémentaires :

- ▶ le règlement spécifique Plan de Prévention des Risques (PPR) approuvé par arrêté préfectoral du 22 novembre 2004.

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.

I.	NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL
-----------	--

■ A 1.	occupations et utilisations des sols interdites
---------------	--

■ 1.1.	dispositions générales
---------------	-------------------------------

- ▶ 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.	occupations et utilisations du sol interdites
---------------	--

- ▶ toute construction ou installation nouvelle non mentionnées à l'article A 2 est interdite.

■ A 2.	occupations et utilisations des sols soumises à conditions spéciales
---------------	---

■ 2.1.	dispositions générales
---------------	-------------------------------

- ▶ Pour les seuls espaces littoraux identifiés par le SMVM et à l'exclusion de toute forme d'hébergement, sont autorisés les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 m² de surface plancher et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes ;
- ▶ les constructions et installations liées et directement nécessaires à l'activité agricole ;
- ▶ les constructions à usage d'habitation dès lors qu'elles sont indispensables et directement liées pour assurer le fonctionnement des activités admises sur la zone ;
- ▶ les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- ▶ la création, la modification ou l'extension des établissements des installations classées pour la protection de l'environnement (en respectant la législation en vigueur), à condition :
 - que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins ;

- qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables ;
 - que les mesures de lutte contre la pollution soient prises.
- ▶ les affouillements et les exhaussements à condition qu'ils soient directement liés :
- à des travaux de construction autorisés sur la zone ;
 - ou à des aménagements paysagers ou hydrauliques ;
 - ou à des aménagements de voirie ou d'aires de stationnement ;
 - ou à l'aménagement d'espaces publics ;
 - ou à des recherches archéologiques ;
- ▶ la démolition de tout ou partie des « bâtiments remarquables », répertoriés en annexe du présent règlement et repérés aux plans de zonage. Toutefois, la démolition de parties de constructions telles qu'adjonctions ou transformations réalisées ultérieurement altérant le caractère architectural des bâtiments répertoriés, pourra être autorisée.

■ 2.2.	en sus des dispositions de l'article A 2.1, dans le secteur Ab, les occupations et utilisations du sol admises si elles respectent les conditions ci-après
---------------	---

- ▶ les constructions directement liées et nécessaires aux activités d'enseignements pratiquées dans le secteur sous réserve de leur adéquation avec les réseaux et de leur intégration avec l'environnement.

■ 2.3.	en sus des dispositions de l'article A 2.1, dans le secteur Ah, les occupations et utilisations du sol admises si elles respectent les conditions ci-après
---------------	---

- ▶ les extensions de constructions, ayant une existence légale à la date d'approbation du PLU, d'une superficie minimum de 50 m² de surface plancher, pour l'amélioration du confort ou de la sécurité et dans la limite de 30 m² d'emprise au sol et à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegard des sites, milieux naturels et paysages ;
- ▶ les annexes non accolés d'une superficie maximale de 20 m² ;
- ▶ l'entretien, la réfection et la rénovation des bâtiments existants sans création de surface plancher ;
- ▶ la reconstruction des bâtiments endommagés partiellement ou entièrement à la suite d'un sinistre, y compris leur agrandissement

mesuré et limité, sans application des seuls articles qui rendraient l'opération impossible.

■	2.4.	occupations et utilisations des sols admises dans le cadre d'un assainissement non collectif
---	-------------	---

- ▶ en cas d'assainissement autonome, la surface des parcelles (unités foncières) destinées à être construites doit être adaptée aux caractéristiques de la construction et du terrain où ils sont implantés et soumis à une étude d'un organisme agréé.

II. CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

■	A 3.	accès et voirie
---	-------------	------------------------

■	3.1.	accès
---	-------------	--------------

- ▶ 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.
- ▶ les accès doivent être adaptés au type d'occupation des sols ou d'utilisation du sol envisagé et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ;
- ▶ les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile ;
- ▶ si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles devront comporter des accès destinés aux piétons indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons devront être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite ;

■	3.2.	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 répondre aux normes relatives à l'approche du matériel de lutte contre

l'incendie et d'enlèvement des ordures ;

- ▶ les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules notamment ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour ;
- ▶ les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir ; une emprise minimale de 6 mètres est imposée ;
- ▶ les voies piétonnes publiques ne peuvent avoir une largeur d'emprise inférieure à 3 mètres.

■	A 4.	conditions de desserte par les réseaux
---	-------------	---

■	4.1.	alimentation en eau potable
---	-------------	------------------------------------

- ▶ toute construction ou installation nouvelle 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.

■	4.2.	assainissement
---	-------------	-----------------------

■	4.2.1.	eaux usées
---	---------------	-------------------

a.	eaux usées domestiques
----	-------------------------------

- ▶ les dispositions des règlements sanitaires en vigueur doivent être observées en application de l'article R.111-8 du code de l'urbanisme ;
- ▶ lorsqu'il existe, le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle et existante engendrant des eaux usées, dans les conditions définies par l'autorité compétente concernée ;
- ▶ le raccordement devra respecter les caractéristiques techniques du réseau public ;
- ▶ toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite ;
- ▶ en l'absence de réseau collectif, un dispositif d'assainissement autonome doit être mis en place conformément à la législation en

vigueur sur une surface suffisante, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

b.	eaux usées non domestiques
-----------	-----------------------------------

- ▶ les constructions et installations destinées à un autre usage que l'habitat autorisé, doivent être dotées d'un dispositif de traitement et de stockage des effluents autres que domestiques adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection satisfaisante du milieu naturel ;
- ▶ l'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme aux normes de rejet ;
- ▶ le rejet d'eaux usées non domestiques doit faire l'objet d'une autorisation particulière de la collectivité et d'une convention de rejet conforme à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique ;
- ▶ les piscines devront prévoir un dispositif d'évacuation interne adapté à la législation en vigueur, sans rejet dans le réseau public.

■ 4.2.2.	eaux pluviales
-----------------	-----------------------

- ▶ en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain ;
- ▶ l'aménagement de dispositifs d'infiltration des eaux pluviales ou de retenue des eaux pluviales sera recherché prioritairement sur le terrain.

■ 4.3.	réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, ...)
---------------	--

- ▶ pour tout bâtiments et habitations, la création, l'extension ou 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.

■ 4.4.	déchets
---------------	----------------

- ▶ pour toute nouvelle construction, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de tri sélectif. L'intégration au corps du bâtiment, ou tout du moins, dans les éléments de clôture, sera à privilégier ;
- ▶ pour toute création de plus de 3 logements dans une même construction, un emplacement commun pour les conteneurs de collecte des déchets doit être prévu.

■	A 5.	superficie minimales des terrains constructibles
----------	-------------	---

■	5.1.	dispositions générales
----------	-------------	-------------------------------

- ▶ non réglementé.

■	5.2.	dispositions dans le cadre d'un assainissement non collectif
----------	-------------	---

- ▶ en cas d'assainissement autonome, la surface des parcelles destinées à être construites doit être adaptée aux caractéristiques de la construction et du terrain où ils sont implantés.

■	A 6.	implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
----------	-------------	---

■	6.1.	dispositions générales
----------	-------------	-------------------------------

Le terme «alignement» désigne :

- ▶ la limite du domaine public au droit de la propriété riveraine ;
- ▶ mais aussi la limite entre une parcelle privée et un chemin privé ouvert à la circulation générale automobile motorisée (hormis les chemins à usage exclusivement piétonnier et les pistes exclusivement cyclables)..

Le terme «limite qui s'y substitue» désigne quant à lui :

- ▶ la limite interne au terrain d'un emplacement réservé créé en vue de l'élargissement d'une voirie ou d'un carrefour.

■	6.2.	dispositions générales
----------	-------------	-------------------------------

- ▶ les constructions et installations doivent être implantées :
 - à un minimum de 12,00 mètres de l'axe des voies modifiées ou à créer, publiques ou privées, ouvertes à la circulation ;
 - à 10,00 mètres des bords de rivières et des cours d'eau.



■ 6.3.	constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
---------------	---

- ▶ les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

■ A 7.	implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
---------------	---

■ 7.1.	dispositions générales
---------------	-------------------------------

- ▶ les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 4,00 m de la limite séparative ;

■ 7.2.	constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
---------------	---

- ▶ les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

■ A 8.	implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
---------------	--

- ▶ la distance séparant deux constructions non contiguës (hormis les annexes) doit avoir une distance minimale de 4,00 mètres.

■ A 9.	emprise au sol des constructions
---------------	---

■ 9.1.	définition
---------------	-------------------

- ▶ 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 » ;

- ▶ la superficie du terrain pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol ne tient pas compte de la partie de la superficie du terrain inscrit en emplacement réservé.

■	9.2.	dispositions générales applicables à la zone A
---	-------------	---

- ▶ il n'est pas fixé de limitation pour l'emprise au sol des constructions.

■	A 10.	hauteur maximale des constructions
---	--------------	---

■	10.1.	dispositions générales
---	--------------	-------------------------------

- ▶ la hauteur d'un point d'une construction est égale à la distance de ce point à sa projection verticale au sol avant terrassement ;
- ▶ la hauteur absolue maximale des constructions à usage d'habitat ne doit pas excéder 8,50 mètres à l'égout du toit à l'exclusion des ouvrages techniques de superstructure. La hauteur maximum des constructions annexes ne peut excéder en aucun cas 3,00 mètres à l'égout et 5,80 mètres au faîtage.
- ▶ la hauteur absolue maximale est non réglementée pour les bâtiments liés à l'activité agricole.

■	10.2.	constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
---	--------------	---

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

■	A 11.	aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
---	--------------	--

■	11.1.	dispositions générales
---	--------------	-------------------------------

- ▶ nonobstant les dispositions du présent article et conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme :
 - « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les

constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

- ▶ les 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 constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction ;
- ▶ les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.

■ 11.2. façades - matériaux - couleurs

- ▶ l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) est interdit sauf s'il s'intègre dans une composition architecturale d'ensemble ;
- ▶ les murs-pignons doivent être traités en harmonie avec les façades principales ;
- ▶ les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant ;
- ▶ les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

■ 11.3. toitures

- ▶ pour les constructions à usage d'habitation :
 - les toitures à deux pans sont à privilégier. Pour les bâtiments principaux, les toitures en batières doivent présenter une pente égale ou supérieure à 15°. Une plus grande diversité dans le traitement des toitures peut être autorisée :
 - dans le cas d'une conception architecturale

- intéressante adoptant les principes de construction bioclimatique ;
- dans le cas de constructions à usage d'activités autorisées sur la zone ou à usage d'équipement public et/ou d'intérêt collectif ;
 - dans le cas d'annexes, dépendances accolées ou non au bâtiment principal.
- ▶ les toitures doivent être de couleurs et de matériaux non réfléchissants ;
 - ▶ l'emploi de différents matériaux de couverture est interdit ;
 - ▶ la conception de toitures-terrasses végétales est autorisée.

■ 11.4. les clôtures

- ▶ les clôtures et portails doivent présenter une simplicité d'aspect ;
- ▶ les clôtures doivent être constituées de haies vives, composées d'essences locales.

■ 11.5. annexes

- ▶ les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction devront impérativement s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition sera également opposable aux clôtures et aux toitures.



■ 11.6. locaux et équipements techniques

- ▶ d'une façon générale l'installation de ce type d'équipement sera encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel ;
- ▶ les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer ;
- ▶ les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux



constitutifs ;

- ▶ les éléments des climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :
 - soit en étant placés sur la façade non visible depuis l'espace public ;
 - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade principale donnant sur l'espace public ;
- ▶ les dispositifs de collecte des eaux pluviales doivent s'intégrer à la toiture par des chéneaux encastrés ou des bandeaux. Ces dispositifs devront, sauf impossibilité technique motivée, être intégrés sur les façades non visibles depuis la voirie publique ;
- ▶ les bacs et citernes de récupération des eaux pluviales devront être implantés de telle façon qu'ils ne soient pas visibles depuis la voirie publique ;
- ▶ les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis l'espace public. Dans tous les cas de figure, ces éléments ne devront pas dépasser le faîtiage ;
- ▶ les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant ;
- ▶ l'utilisation des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera encouragée à condition d'en prévoir une insertion optimale en traitant de façon harmonieuse l'ensemble de la construction. Ils ne devront en aucun cas être visibles depuis le domaine public à l'exception des projets dont le recul est supérieur à 50 mètres depuis les limites de la voie. Une installation au sol dans les parties arrière du jardin est aussi autorisée si elle est invisible du domaine public ou habillé en maçonnerie.

	A 12.	stationnement
	12.1.	dispositions générales

- ▶ le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique ;

■	A 13.	espaces boisés classés, espaces verts protégés, obligation de planter
----------	--------------	--

■	13.1.	espaces boisés classés
----------	--------------	-------------------------------

- ▶ 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.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 la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L.311-1 du code forestier.

■	13.2.	dispositions générales
----------	--------------	-------------------------------

- ▶ les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins 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 de l'unité foncière ou lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.

III. POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

■	A 14.	coefficient d'occupation des sols
----------	--------------	--

■	14.1.	dispositions générales
----------	--------------	-------------------------------

- ▶ pour la zone A, il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol, les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des règles fixées au présent chapitre.
- ▶ le coefficient d'occupation des sols pour le seul secteur Ab est fixé à 0,5.
- ▶ il n'est pas fixé de coefficient du sol pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.





Titre V dispositions applicables aux zones naturelles



Caractéristiques de la zone N :

La zone N correspond à des espaces naturels à protéger, soit en raison 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'espace naturel.

Dans son article n°23, le Décret n° 2012-290 du 29 février 2012 relatif aux documents d'urbanisme a modifié la portée réglementaire de l'article R.123-8 du code de l'urbanisme.

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- ▶ Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- ▶ Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- ▶ Soit de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone comprend :

- ▶ un secteur Nm : secteur maritime communal ;
- ▶ un secteur Nh : secteurs de hameaux ou de constructions isolées au cœur des espaces naturels ;
- ▶ un secteur Na : secteur littoral à vocation de tourisme et d'animations ;
- ▶ un secteur Nb : secteur littoral à vocation d'activités piscicoles.

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 marquant le territoire du Carbet.

En sus de la réglementation du Plan Local d'Urbanisme, les documents suivants sont à consulter car ils comportent des prescriptions supplémentaires :

- ▶ le règlement spécifique Plan de Prévention des Risques (PPR) approuvé par arrêté préfectoral du 22 novembre 2004.

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.

I.	NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL
-----------	--

■ N 1.	occupations et utilisations des sols interdites
---------------	--

■ 1.1.	dispositions générales
---------------	-------------------------------

- ▶ 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.	occupations et utilisations du sol interdites
---------------	--

- ▶ toute construction ou installation nouvelle non mentionnées à l'article N 2 est interdite.

■ N 2.	occupations et utilisations des sols soumises à conditions spéciales
---------------	---

■ 2.1.	dispositions générales
---------------	-------------------------------

- ▶ les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et/ou d'intérêts collectifs ;
- ▶ les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et la faune, à condition que leur importance et leur aspect soient compatibles avec l'environnement et que ceux-ci soient ouverts et démontables ;
- ▶ les constructions et installations nécessaires à l'entretien et à la sauvegarde des édifices et des sites remarquables ou des bâtiments appartenant à des collectivités publiques ;
- ▶ la reconstruction améliorée des ajoupas nécessaires aux activités économiques directement liées à la mer (pêche, aquaculture, tourisme et restauration de plage) à condition que leur importance et leur aspect soit compatibles avec l'environnement ;
- ▶ les travaux de réhabilitation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et sous réserve qu'elles aient une existence légale et à condition qu'elles ne créent pas de surface plancher supplémentaire ;
- ▶ les aménagements et installations liés à la gestion et à l'entretien

forestier ;

- ▶ les constructions, installations, aménagements et extensions à usage forestier et ceux liés à la mise en valeur d'un site naturel, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'intérêt naturel des lieux et dans la limite de 20 m² d'emprise au sol ;
- ▶ les abris légers pour animaux à condition :
 - que leur emprise au sol n'excède pas 10 m² et que leur hauteur au faîtage soit limitée à 5,00 mètres ;
 - qu'il soit en structure bois.
- ▶ 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 légers,
 - ou à des aménagements hydrauliques,
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - ou qu'elles contribuent à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.
- ▶ toute construction doit être éloignée d'au moins 10 mètres par rapport aux limites constituées par les Espaces Boisés Classés repérés au document graphique.

■ 2.2.	en sus des dispositions de l'article N.2.1, dans le secteur Nh, les occupations et utilisations du sol admises si elles respectent les conditions ci-après
---------------	---

- ▶ les extensions des constructions ayant une existence légale à la date d'approbation du PLU et d'une superficie minimum de 50 m² de surface plancher, pour l'amélioration du confort ou de la sécurité et dans la limite de 30 m² d'emprise au sol et à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages ;
- ▶ les annexes non accolées d'une superficie maximale de 20 m² ;
- ▶ l'entretien, la réfection et la rénovation des bâtiments existants sans création de surface plancher ;
- ▶ la reconstruction des bâtiments endommagés partiellement ou entièrement à la suite d'un sinistre, y compris leur agrandissement mesuré, sans application des seuls articles qui rendraient l'opération impossible ;

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

■ 2.3.	En sus des dispositions de l'article N.2.1, dans le secteur Na, les occupations et utilisations du sol admises si elles respectent les conditions ci-après
---------------	---

- ▶ la restauration des bâtiments existants dans le respect de la réglementation en vigueur.

■ 2.4.	En sus des dispositions de l'article N.2.1, dans le secteur Nb, les occupations et utilisations du sol admises si elles respectent les conditions ci-après
---------------	---

- ▶ les aménagements nécessaires à l'exercice des activités de pêche à condition :
 - qu'ils ne créent pas de surface plancher ;
 - que leur emprise au sol ne dépassent pas 20 m² ;
 - que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des lieux.

■ 2.5.	En sus des dispositions de l'article N.2.1, dans le secteur Nm, les occupations et utilisations du sol admises si elles respectent les conditions ci-après
---------------	---

- ▶ le passage des câbles souterrains ou sous-marins à condition que ces aménagement ne portent pas irrémédiablement atteinte au milieu naturel.

■ 2.6.	occupations et utilisations des sols admises dans le cadre d'un assainissement non collectif
---------------	---

- ▶ en cas d'assainissement autonome, la surface des parcelles (unités foncières) destinées à être construite doit être adaptée aux caractéristiques de la construction et du terrain où ils sont implantés et soumis à une étude d'un organisme agréé.

II. CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

■ N 3. accès et voirie

■ 3.1. accès

- ▶ 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.
- ▶ les accès doivent être adaptés au type d'occupation des sols ou d'utilisation du sol envisagé et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ;
- ▶ les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile ;
- ▶ si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles devront comporter des accès destinés aux piétons indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons devront être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite ;

■ 3.2. 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 répondre aux normes relatives à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ;
- ▶ les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules notamment ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour ;
- ▶ les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir ; une emprise minimale de 6 mètres est imposée ;

- ▶ les voies piétonnes publiques ne peuvent avoir une largeur d'emprise inférieure à 3 mètres.

■ N 4.	conditions de desserte par les réseaux
---------------	---

■ 4.1.	alimentation en eau potable
---------------	------------------------------------

- ▶ toute construction ou installation nouvelle 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.

■ 4.2.	assainissement
---------------	-----------------------

■ 4.2.1.	eaux usées
-----------------	-------------------

a.	eaux usées domestiques
-----------	-------------------------------

- ▶ les dispositions des règlements sanitaires en vigueur doivent être observées en application de l'article R.111-8 du code de l'urbanisme ;
- ▶ lorsqu'il existe, le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle et existante engendrant des eaux usées, dans les conditions définies par l'autorité compétente concernée ;
- ▶ le raccordement devra respecter les caractéristiques techniques du réseau public ;
- ▶ toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite ;
- ▶ en l'absence de réseau collectif, un dispositif d'assainissement autonome doit être mis en place conformément à la législation en vigueur sur une surface suffisante, tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

b.	eaux usées non domestiques
-----------	-----------------------------------

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

- ▶ l'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme aux normes de rejet ;
- ▶ le rejet d'eaux usées non domestiques doit faire l'objet d'une autorisation particulière de la collectivité et d'une convention de rejet conforme à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique ;
- ▶ les piscines devront prévoir un dispositif d'évacuation interne adapté à la législation en vigueur, sans rejet dans le réseau public.

■ 4.2.2.	eaux pluviales
----------	-----------------------

- ▶ en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain ;
- ▶ l'aménagement de dispositifs d'infiltration des eaux pluviales ou de retenue des eaux pluviales sera recherché prioritairement sur le terrain.

■ 4.3.	réseaux divers (électricité, gaz, téléphone, télédistribution, éclairage public, ...)
--------	--

- ▶ pour tout bâtiments et habitations, la création, l'extension ou 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.

■ 4.4.	déchets
--------	----------------

- ▶ pour toute nouvelle construction, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de tri sélectif. L'intégration au corps du bâtiment, ou tout du moins, dans les éléments de clôture, sera à privilégier ;
- ▶ pour toute création de plus de 3 logements dans une même construction, un emplacement commun pour les conteneurs de collecte des déchets doit être prévu.

■	N 5.	superficie minimales des terrains constructibles
----------	-------------	---

■	5.1.	dispositions générales
----------	-------------	-------------------------------

- ▶ non réglementé.

■	5.2.	dispositions dans le cadre d'un assainissement non collectif
----------	-------------	---

- ▶ en cas d'assainissement autonome, la surface des parcelles destinées à être construite doit être adaptée aux caractéristiques de la construction et du terrain où ils sont implantés.

■	N 6.	implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
----------	-------------	---

■	6.1.	dispositions générales
----------	-------------	-------------------------------

Le terme «alignement» désigne :

- ▶ la limite du domaine public au droit de la propriété riveraine ;
- ▶ mais aussi la limite entre une parcelle privée et un chemin privé ouvert à la circulation générale automobile motorisée (hormis les chemins à usage exclusivement piétonnier et les pistes exclusivement cyclables)..

Le terme «limite qui s'y substitue» désigne quant à lui :

- ▶ la limite interne au terrain d'un emplacement réservé créé en vue de l'élargissement d'une voirie ou d'un carrefour.

■	6.2.	dispositions générales
----------	-------------	-------------------------------

- ▶ les constructions et installations doivent être implantées :
 - à un minimum de 12,00 mètres de l'axe des voies modifiées ou à créer, publiques ou privées, ouvertes à la circulation ;
 - à 10,00 mètres des bords de rivières et des cours d'eau.

■	6.3.	constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
----------	-------------	---

- ▶ les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

■ N 7.	implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
---------------	---

■ 7.1.	dispositions générales
---------------	-------------------------------

- ▶ les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 4,00 m de la limite séparative ;

■ 7.2.	constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
---------------	---

- ▶ les dispositions précédentes ne s'appliquent pas à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

■ N 8.	implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
---------------	--

- ▶ la distance séparant deux constructions non contiguës (hormis les annexes) doit avoir une distance minimale de 4,00 mètres.

■ N 9.	emprise au sol des constructions
---------------	---

■ 9.1.	définition
---------------	-------------------

- ▶ 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 » ;
- ▶ la superficie du terrain pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol ne tient pas compte de la partie de la superficie du terrain inscrit en emplacement réservé.

■ 9.2.	dispositions générales applicables à la zone N
---------------	---

- ▶ il n'est pas fixé de limitation pour l'emprise au sol des constructions.

■	N 10.	hauteur maximale des constructions
---	--------------	---

■	10.1.	dispositions générales
---	--------------	-------------------------------

- ▶ la hauteur d'un point d'une construction est égale à la distance de ce point à sa projection verticale au sol avant terrassement ;

■	10.2.	dispositions applicables pour la zone N
---	--------------	--

- ▶ la hauteur absolue maximale des constructions à usage d'habitat ne doit pas excéder 6,00 mètres à l'égout du toit à l'exclusion des ouvrages techniques de superstructure. La hauteur maximum des constructions annexes ne peut excéder en aucun cas 3,00 mètres à l'égout et 5,80 mètres au faîtage.

■	10.3.	dispositions applicables pour le seul secteur Nh
---	--------------	---

- ▶ dans les cas prévus à l'article N 2.1, N.2.2., la hauteur du bâtiment devra respecter l'aspect primitif de la façade, sans élévation notable.

■	10.3.	constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
---	--------------	---

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

■	N 11.	aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
---	--------------	--

■	11.1.	dispositions générales
---	--------------	-------------------------------

- ▶ nonobstant les dispositions du présent article et conformément à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme :
 - « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux

paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

- ▶ les 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 constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction ;
- ▶ les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.
- ▶ sur les secteurs bordant le littoral et notamment les secteurs Na et NB, et conformément à la charte d'aménagement de la plage, les abris devront être orientés parallèlement à la plage avec une hauteur limitée à un seul niveau de manière à s'intégrer au mieux dans les franges végétales qui bordent la plage.

■	11.2. façades - matériaux - couleurs
----------	---

- ▶ l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings) est interdit sauf s'il s'intègre dans une composition architecturale d'ensemble ;
- ▶ les murs-pignons doivent être traités en harmonie avec les façades principales ;
- ▶ les murs et palissades en tôle sont proscrits ;
- ▶ les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant ;
- ▶ le bois et autre matériau naturel de couleur sombre seront à privilégier afin de s'harmoniser avec les structures environnantes ;
- ▶ les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.
- ▶ afin d'affirmer l'identité du lieu tout en préservant le patrimoine paysager, il est exigé une gamme homogène de matériaux.

**11.3. toitures**

- ▶ dans le cas de toiture à pentes, celle-ci doit être supérieure ou égale à l'habitation à 15°.
- ▶ les toitures doivent être de couleurs et de matériaux non réfléchissants ;
- ▶ l'emploi de différents matériaux de couverture est interdit ;
- ▶ la conception de toitures-terrasses végétales est autorisée.

11.4. les clôtures

- ▶ les clôtures et portails doivent présenter une simplicité d'aspect ;
- ▶ les clôtures doivent être constituées de haies vives, composées d'essences locales.

11.5. annexes

- ▶ les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe, ou un aménagement touchant à l'extérieur de la construction devront impérativement s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition sera également opposable aux clôtures et aux toitures.

11.6. locaux et équipements techniques

- ▶ d'une façon générale l'installation de ce type d'équipement sera encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel ;
- ▶ les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer ;
- ▶ les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures, en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux

constitutifs ;

- ▶ les éléments des climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :
 - soit en étant placés sur la façade non visible depuis l'espace public ;
 - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade principale donnant sur l'espace public ;
- ▶ les dispositifs de collecte des eaux pluviales doivent s'intégrer à la toiture par des chéneaux encastrés ou des bandeaux. Ces dispositifs devront, sauf impossibilité technique motivée, être intégrés sur les façades non visibles depuis la voirie publique ;
- ▶ les bacs et citernes de récupération des eaux pluviales devront être implantés de telle façon qu'ils ne soient pas visibles depuis la voirie publique ;
- ▶ les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis l'espace public. Dans tous les cas de figure, ces éléments ne devront pas dépasser le faîtage ;
- ▶ les projets de construction d'équipements techniques liés aux différents réseaux doivent s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant ;
- ▶ l'utilisation des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables sera encouragée à condition d'en prévoir une insertion optimale en traitant de façon harmonieuse l'ensemble de la construction. Ils ne devront en aucun cas être visibles depuis le domaine public à l'exception des projets dont le recul est supérieur à 50 mètres depuis les limites de la voie. Une installation au sol dans les parties arrière du jardin est aussi autorisée si elle est invisible du domaine public ou habillé en maçonnerie.

■	N 12.	stationnement
■	12.1.	dispositions générales

- ▶ le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors de la voie publique ;

■	N 13.	espaces boisés classés, espaces verts protégés, obligation de planter
■	13.1.	espaces boisés classés

- ▶ 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.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 la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L.311-1 du code forestier.

■	13.2.	dispositions générales
----------	--------------	-------------------------------

- ▶ les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins 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 de l'unité foncière ou lorsque le sujet a été abattu pour motif phytosanitaire ou de sécurité.

III. POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

■	N 14.	coefficient d'occupation des sols
----------	--------------	--

■	14.1.	dispositions générales
----------	--------------	-------------------------------

- ▶ il n'est pas fixé de coefficient du sol.







Annexe 1 glossaire

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 carrossable.

acrotère

Élément 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.

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.

Alignement : 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.

allège

Élément mural situé entre le niveau d'un plancher et l'appui d'une baie ; l'allège a la même largeur que la baie, ou la largeur de plusieurs baies juxtaposées, séparées par des meneaux.

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

Toiture à un seul pan dont la ligne de faitage prend appui sur un mur, et dont la panne inférieure est soutenue par des poteaux sur dés, ou des piliers maçonnés. Par extension, tout bâtiment adossé à une construction plus haute.

appui (de baie)

Partie inférieure d'une baie, sur laquelle repose la croisée ou le bloc-baie. L'appui désigne, en maçonnerie, la tablette de couronnement d'une allège, en légère pente pour l'écoulement des eaux vers l'extérieur.

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.

attique

Étage supérieur d'un édifice, construit en retrait et en général de façon plus légère. Amortissement qui règne au-dessus de la façade, tel qu'une balustrade ou un acrotère.

auvent

Petit toit en surplomb, en général à un seul plan, établi 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*.

amélioration des constructions existantes

Sont considérés comme travaux d'amélioration, des agrandissements d'une surface hors oeuvre brute maximale de 40 m² de constructions existant depuis plus de 5 ans sous réserve du respect des règles définies aux articles 1 à 14 des zones dans lesquelles sont situées ces constructions et à la condition qu'une période minimale de 10 ans s'écoule entre deux opérations d'amélioration ainsi définies. à défaut de réunir cumulativement l'ensemble des conditions ci-dessus, les constructions nouvelles ainsi réalisées ou projetées seront assimilées à des constructions neuves et non à des travaux d'amélioration de construction existante.

B

baie

Toute ouverture pratiquée dans un mur ou un toit, servant au passage ou à l'éclairage des locaux. Une baie est encadrée :

- en bas, par le seuil ou l'appui ;
- en haut, par un linteau, une platebande ou un arc dont la face inférieure est la voussure ou l'intrados ;
- sur les cotés : à l'extérieur, par des tableaux

(retour de jambages) ; à l'intérieur, par des ébrasements.

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. Contrairement à une terrasse ou à un perron, un balcon n'est normalement accessible que par l'intérieur du bâtiment.

bandeau

Bande saillante, unie ou moulurée, régnant sur le pourtour d'un bâtiment. En maçonnerie, il s'agit d'une bande d'enduit plate et unie, légèrement en saillie sur le nu de la façade, marquant l'encadrement extérieur d'une baie.

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 (caniveaux)

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.

**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

chéneau

Petit canal situé sur la base des combles, en égout de toiture, en encaissement ou à la jonction des deux versants pour recueillir l'eau de pluie et la diriger vers un tuyau de descente.

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.

claire-voie

Ouvrage composé d'éléments qui laissent passer le jour : balustrade, garde-corps, claustra, clôture ajourée sont des ouvrages à claire-voie.

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'antépénultième 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 le pan de toiture.

continuité

C'est l'implantation des constructions 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 contigus aux limites séparatives 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.

conditions de mesure des terrains en pente

Lorsque le terrain est en pente, ce terrain est divisé pour le calcul de la hauteur d'une construction en sections égales dont chacune ne pourra dépasser 30 mètres de longueur ; cette hauteur se mesure à partir du sol (terrain naturel avant travaux) au milieu de la section.

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.

cloture en brande

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

construction

les constructions visées par le règlement sont celles définies 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 la 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.

**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.

**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 où 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 constructions par 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.



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.

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.

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.

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.



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).



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.

hauteur des constructions

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

faitage

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



immeuble collectif ou habitation collective

Par opposition aux habitations individuelles, les immeubles collectifs ou habitations collectives sont les constructions comprenant 2 logements et plus.

installations classées

Elles sont soumises 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.

**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 ;
- 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.

lucarnes

Ouverture ménagée dans un pan de toit pour donner jour et de l'air aux locaux sous comble. La lucarne se différencie des châssis, tabatières,

vasistas et fenêtres pour toits en pente par le fait que sa baie est verticale, et qu'elle est abritée par un ouvrage de charpente et de couverture. La lucarne se compose d'une devanture, encadrée par deux jambages ou jambages et un linteau, de deux jouées (faces latérales) et d'une couverture qui peut être à une, deux ou trois pentes.

**marge de recul**

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.

modénature

Proportions et dispositions des moulures et membres d'architecture caractérisant une façade.

**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.

**patio**

Le patio désigne la cour intérieure d'une maison.

pan

Surface plane formée par un mur, une paroi, un versant de toiture.

panne

pièce horizontale d'une charpente de comble. Elle sert de support aux chevrons ou aux panneaux rigides de couverture.

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

Mur extérieur réunissant les murs de façade.

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 partie 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.

**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 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

Élément, corps d'ouvrage, membre d'architecture qui est en avant de l'alignement ou du nu d'une façade : les balcons, corbeaux, corniches, contreforts, ... sont des saillies.

seuil

Sol sous-jacent d'une porte. Le seuil surélevé est celui qui se compose d'une marche entièrement prise dans l'embrasure ; si la marche fait saillie à l'extérieur, ce n'est pas un seuil mais un pas-de-porte. Le seuil désigne parfois la moulure de rejet des eaux rapportée sur la traverse basse d'une porte extérieure.

soubassement

Partie inférieure d'un mur, souvent en empiètement de quelques centimètres sur le nu de la façade, parfois aussi en retrait, par arrêt d'un enduit suivant une ligne au-dessus du sol, ou au niveau du plabcher du rez-de-chaussée.

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.

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

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, (...).

terrasson

Partie supérieure, peu pentue d'une toiture à la Mansart, situé entre la ligne de bris et le faîtage.

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.

trumeau

Pan de mur situé entre deux baies de même niveau. Lorsque la séparation des baies est étroite, c'est une pile, un pilier central ou un meneau.

**unité foncière**

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

**végétalisé**

Voir espace végétalisé.

versant

Pan de toiture ou ensemble de pans de toiture présentant une même orientation.

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.

**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.





sarl a4+a - architecture & ateliers
17, rue Ramponeau 75020 Paris

tél. : 01 43 49 10 11 fax : 09 71 70 48 23
contact@a4plusa.com www.a4plusa.com