

NOTE LIMINAIRE	5
1 LE REGLEMENT DU P.L.U.....	6
2 QUELQUES DÉFINITIONS.....	7
DISPOSITIONS GENERALES	10
ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION.....	11
ARTICLE 2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.....	11
ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	14
5 Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver.....	17
6 Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux espacesverts.....	18
ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES.....	18
ARTICLE 5 RECONSTRUCTION APRES SINISTRE.....	18
ARTICLE 6 MARGES DE RECULEMENT.....	18
ARTICLE 7 PISCINES.....	19
ARTICLE 8 LES OUVRAGES DE TRANSPORT ET DE DISTRIBUTION DEL'ENERGIE ELECTRIQUE.....	19
ARTICLE 9 RAPPELS.....	19
ARTICLE 10 ZONES HUMIDES.....	20
ARTICLE 11 ZONES INONDABLES REPEREES A L'ATLAS DES ZONESINONDABLES.....	21
ARTICLE 12 DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION DE PLUSIEURS BATIMENTS SUR UN OU DES TERRAIN(S) DEVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION.....	21
ARTICLE 13 : SECTEUR EN ATTENTE D'UN PROJET DELIMITE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-45 5° DU CODE DE L'URBANISME.....	22
DISPOSITIONS APPLICABLESAUX ZONES URBAINES	23
CHAPITRE 1 - RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA.....	24
CHAPITRE 2 - RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB.....	34
CHAPITRE 3 - RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC.....	46
CHAPITRE 4 - RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UD.....	55
CHAPITRE 5 - RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE.....	65
CHAPITRE 6 - RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE US.....	73
CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT.....	78
CHAPITRE 8 - RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UZ.....	84
DISPOSITIONS APPLICABLESAUX ZONES A URBANISER	90
CHAPITRE 1 - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1 AUh.....	93
CHAPITRE 2 - RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1 AUe.....	102
CHAPITRE 4 - RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1 AUea.....	113
CHAPITRE 5 - RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1 AUL.....	118
CHAPITRE 6 - RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1 AU _s	124
CHAPITRE 7 - RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2 AU.....	129
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	134
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	142
LISTE DES LOTISSEMENTS DONT LES REGLES DEMEURENT APPLICABLES	152
LISTE DES SERVITUDES DE GEL	154
PDL/DT/SSPE/2011/436/85 RELATIF AUCAPTAGE A LA VERIE	156

NOTE LIMINAIRE

1 LE REGLEMENT DU P.L.U.

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

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

Article 1 : Occupation et utilisation du sol interdites.

Article 2 : Occupation et utilisation du sol admises.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.

Article 3 : Accès et voirie.

Article 4 : Desserte par les réseaux.

Article 5 : Superficie minimale des parcelles.

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 propriété.

Article 9 : Emprise au sol.

Article 10 : Hauteur des constructions.

Article 11 : Aspect extérieur - Clôtures.

Article 12 : Stationnement.

Article 13 : Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.

Article 14 : Coefficient d'occupation du sol.

La section 1 définit ce qui est autorisé ou interdit.

La section 2 définit les règles auxquelles doivent répondre les terrains constructibles et l'implantation des constructions.

La section 3 définit les densités.

2 QUELQUES DÉFINITIONS

2.1 LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

- Le C.O.S. détermine le nombre de mètres carrés de plancher constructible par mètre carré de terrain.
- Par surface de terrain, il faut entendre la surface de la projection horizontale du terrain de l'opération, déduction faite des emprises réservées pour équipements publics ou des opérations de voirie. Toutefois, lorsqu'elles feront l'objet de cession gratuite, ces dernières pourront être prises en compte dans la surface du terrain.

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 C.O.S. n'est pas applicable aux équipements publics d'infrastructure.

2.2 LE COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface occupée par la projection des constructions à la surface du terrain, y compris les annexes.

La surface du terrain est comptée comme dit précédemment.

Les constructions de garages enterrés ne seront pas comptées dans l'emprise au sol, sous réserve que le niveau de la dalle supérieure ne dépasse pas plus de 50 cm le niveau naturel environnant.

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas applicable aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif.

2.3 LES HAUTEURS D'IMMEUBLE

La hauteur maximale est calculée du sol naturel à l'égout du toit, et n'inclut pas la hauteur des toitures.

Terrain plat ou de faible pente (pente inférieure ou égale à 3%):

La hauteur des constructions est mesurée par rapport au terrain naturel, sur la voie et au droit de la façade, avant exécution des fouilles et remblais.

Terrain en pente moyenne ou forte, situé en contre-haut de la voie (pente supérieure à 3%):

La hauteur de la construction est mesurée à partir de la cote de nivellement du terrain naturel au droit de la façade sur voie.

Terrain en pente moyenne ou forte, situé en contre-bas de la voie (pente supérieure à 3%):

- Lorsque la façade sur voie est élevée à moins de 10 mètres de l'alignement et lorsque le terrain composant la marge de recul est à la même cote de nivellement

que la voie au droit de la façade : la hauteur à l'égout de la construction et le nombre de niveaux se mesurent sur la façade sur rue.

- Autres cas : La hauteur des constructions est mesurée par rapport au terrain naturel, avant exécution des fouilles et remblais.

Terrain en pente moyenne ou forte, situé entre deux voies (pente supérieure à 3%) :

La façade principale du bâtiment constitue la façade de référence sur laquelle les règles précédentes s'appliquent.

2.4 LOTISSEMENTS ANCIENS

Il sera fait application de l'article L 315-8 du code de l'urbanisme dans l'attente de son abrogation conformément aux articles 22 et 41 de l'Ordonnance 2005-1527 du 8 décembre 2005

2.5 OPERATIONS GROUPEES

Une opération groupée est une opération portant sur un ensemble de constructions réalisées en une ou plusieurs tranches et pour laquelle est déposé un ou plusieurs permis de construire comportant ou non une division du terrain.

Pour une opération groupée :

- les limites séparatives s'entendent comme les limites entre le terrain de l'opération groupée et les parcelles riveraines,
- l'emprise au sol est calculée globalement,

2.6 UNITE FONCIERE

Pour l'application de certains articles des règlements de zone, les mots "unité foncière" doivent être entendus comme désignant :

- soit le terrain de la construction ou de l'opération groupée,
- soit l'ensemble formé par ce terrain et des terrains voisins sur lesquels ont été obtenues des servitudes dites "de cours communes".

2.7 BÂTIMENTS ANNEXES - ABRIS DE JARDINS - GARAGES

- Tout bâtiment n'ayant pas une partie de ses murs en commun avec un autre bâtiment d'emprise et de volume supérieurs est un bâtiment annexe à celui-ci.

- Toute construction annexe de superficie inférieure ou égale à 20 m² est dénommée abri de jardin.
- Tout garage non jointif à la construction principale est un bâtiment annexe.