

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

REVISION ALLEGEE N°1



Commune de Congénies

Département du Gard



4

Règlement

Approbation du PLU. : DCM du 29 mai 2013

Approbation de la modification n°1 : DCM du 17 mars 2015

Approbation de la révision allégée n°1 : DCM du 20 février 2019

TABLE DES MATIERES

PREAMBULE	3
TITRE 1 - DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES INONDABLES PAR RUISSELLEMENT PLUVIAL ..	7
TITRE 2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	9
ZONE UA	11
ZONE UD	19
ZONE UE	29
TITRE 3 - DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	37
ZONE 1AU	39
TITRE 4 - DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	43
ZONE A.....	45
TITRE 5 - DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	53
ZONE N	55
LEXIQUE DU REGLEMENT	63

PREAMBULE

RAPPEL DE LA STRUCTURE DU REGLEMENT

D'après l'article L.151-8 du code de l'urbanisme, « le règlement fixe en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L.101-1 à L.101-3. »

Le contenu du règlement a été modernisé au 1^{er} janvier 2016, l'article R.123-9 du code de l'urbanisme a été abrogé.

Cependant conformément au décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du Livre 1^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme : « Les dispositions des articles R.151-1 à R.151-55 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2016 sont applicables aux plans locaux d'urbanisme qui font l'objet d'une procédure d'élaboration ou de révision sur le fondement de l'article L.153-31 lorsque cette procédure a été prescrite après le 1^{er} janvier 2016 ». Ce n'est pas le cas du PLU de Congénies. Ainsi, le règlement est rédigé conformément à l'article R*123-9, abrogé au 1^{er} janvier 2016.

Deux nouveaux articles ont été introduits dans le règlement du PLU suite au décret n° 2012-290 du 29 février 2012 relatif aux documents d'urbanisme. Il s'agit des articles relatifs à la performance énergétique et environnementale et aux communications électroniques.

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 dite loi ALUR (Accès pour le Logement et un Urbanisme Rénové) a par ailleurs supprimé le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) ainsi que la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le règlement du PLU. Ces dispositions étaient d'application immédiate, ainsi les deux thèmes ne sont plus réglementés depuis 2014. Désormais, l'article 5 du règlement porte sur les obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, et l'article 14 porte sur les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement en matière de performances énergétiques.

Conformément à l'ancien article R.123-9 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

- 1° Les occupations et utilisations du sol interdites ;*
- 2° Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;*
- 3° Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;*
- 4° Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;*
- 5° La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;*
- 6° L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;*
- 7° L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;*
- 8° L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;*
- 9° L'emprise au sol des constructions ;*
- 10° La hauteur maximale des constructions ;*
- 11° L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R. 123-11 ;*
- 12° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement compatibles, lorsque le plan local d'urbanisme ne tient pas lieu de plan de déplacements urbains, avec les obligations définies par le schéma de cohérence territoriale en application des deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 122-1-8 ;*
- 13° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;*
- 14° Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10 et, le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot ;*
- 15° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;*
- 16° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.*

Lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale qui est autorité organisatrice des transports urbains, le règlement délimite des périmètres à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux.

Lorsque le plan local d'urbanisme n'est pas élaboré par un établissement public de coopération intercommunale qui est autorité organisatrice des transports urbains, il respecte les limitations fixées, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et le plan de déplacements urbains dans les cas suivants :

a) Si le plan de déplacements urbains a délimité, en application de l'article L. 1214-4 du code des transports, des périmètres à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées par les plans locaux d'urbanisme et les plans de sauvegarde et de mise en valeur en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux ;

b) Si le schéma de cohérence territoriale précise, en application de l'article L. 122-1-8, des obligations minimales ou maximales de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés ou des obligations minimales de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules non motorisés.

Le règlement fixe un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à usage autre que d'habitation.

Dans les secteurs mentionnés au deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5, le règlement prévoit les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer l'insertion de ces constructions dans l'environnement et compatibles avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les règles mentionnées aux 6° et 7° relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, qui ne sont pas fixées dans le règlement, doivent figurer dans les documents graphiques.

En zone de montagne, le règlement désigne, le cas échéant, les plans d'eau de faible importance auxquels il est décidé de faire application du huitième alinéa de l'article L. 145-5. »

TITRE 1 - DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES INONDABLES PAR RUISSELLEMENT PLUVIAL

**DISPOSITIONS COMMUNES CONSACREES AUX REGLES A APPLIQUER EN ZONES
INONDABLES PAR RUISELLEMENT PLUVIAL, TELLES QU'IDENTIFIEES DANS LES
DOCUMENTS GRAPHIQUES**

a) Dans les secteurs aujourd'hui effectivement urbanisés indépendamment des zonages des documents d'urbanisme : en l'absence de quantification et de qualification de cet aléa, il convient d'imposer des mesures de calage. Ainsi la création ou extension de bâtiments existants est admise sous réserve que la surface du plancher aménagé soit calée à la côte TN+80cm.

Sont interdits les établissements stratégiques ou recevant une population vulnérable.

b) Dans les secteurs non encore urbanisés : l'extension de l'urbanisation dans des secteurs soumis à du ruissellement pluvial en secteur peu ou pas urbanisé, n'est possible que dans la mesure où des aménagements préalables permettent de mettre hors d'eau les terrains concernés pour une pluie de période de retour centennale.

Uniquement dans la zone agricole (zone A) :

La création de bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole (à l'exception des habitations) est autorisée à condition de ne pas dépasser 600 m² d'emprise au sol.

L'extension des bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole est autorisée dans la limite de 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

TITRE 2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

*Il s'agit du **centre ancien de Congénies** accueillant **de l'habitat très dense** ainsi que des **commerces et services**. Les bâtiments y sont construits en **ordre continu**. La réglementation mise en place vise à favoriser la conservation de son caractère.*

*Elle comprend un **secteur UAa** correspondant à l'extension Sud du centre ancien.*

Une partie de la zone UA est concernée par le PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation) de la commune de Congénies approuvé le 17 juillet 2017. A ce titre, des dispositions réglementaires spécifiques s'imposent en sus du présent règlement : se référer au PPRI joint en annexe n°11 du PLU.

Une partie de la zone UA est concernée par le risque inondation par ruissellement pluvial. Les règles à appliquer dans les zones concernées sont édictées dans le Titre 1 « Dispositions particulières applicables aux zones inondables par ruissellement pluvial ».

REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions à destination forestière ;
- les constructions nouvelles à destination agricole ;
- les carrières ;
- les Habitations Légères de Loisirs ;
- les résidences mobiles de loisirs ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les dépôts de véhicules ;
- les terrains de camping ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les installations photovoltaïques au sol ;
- les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux visés à l'article UA2 ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les containers.

Rappel : Dans les secteurs concernés par la zone inondable par ruissellement pluvial repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions édictées dans le Titre 1 du présent règlement, est strictement interdite.

ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions, et sous réserve des dispositions du PPRI en zones inondables, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les opérations qui ont une Surface de Plancher destinée à l'habitation supérieure ou égale à 900m² doivent obligatoirement intégrer la réalisation d'au moins 25% de logements aidés par l'Etat (tels que définis par la réglementation en vigueur) ; le nombre de ces logements aidés pouvant être arrondi à l'unité inférieure ;
- les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations autorisées ou d'être liés à l'entretien et à l'évolution des routes départementales ou communales.
- En secteur UAa uniquement : les carports et abris voitures à condition de ne pas dépasser 15 m² d'emprise au sol au niveau du terrain naturel et d'être ouvert sur au moins 75% de leur linéaire le long des voies et emprises publiques.

Dans la zone inondable par ruissellement pluvial repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : les conditions particulières édictées en Titre 1 du présent règlement doivent être obligatoirement respectées.

REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un droit de passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Accès :

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de ramassages des ordures ménagères.

Le nombre d'accès sur la voie publique est limité à un par unité foncière initiale.

Voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.

ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public et desservie par une conduite de distribution de caractéristiques et de capacité suffisantes.

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'assainissement par des canalisations souterraines étanches et de caractéristiques et de capacité suffisantes.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

Électricité et téléphone :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur la façade. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports (sous génoise ou encastrés dans la façade par exemple).

L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

Sécurité incendie :

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau.

ARTICLE UA 5 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les antennes relais sont interdites.

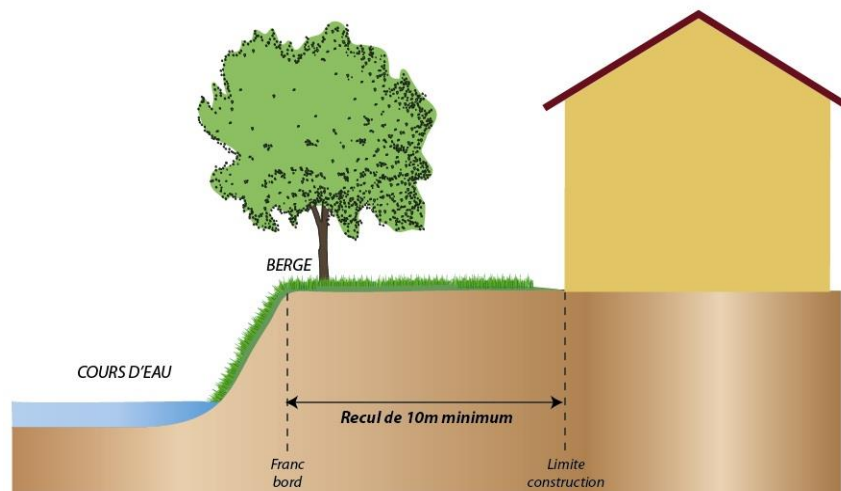
REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES**ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques (plans de zonage), les constructions seront édifiées à l'alignement actuel ou prévu des voies et emprises publiques.

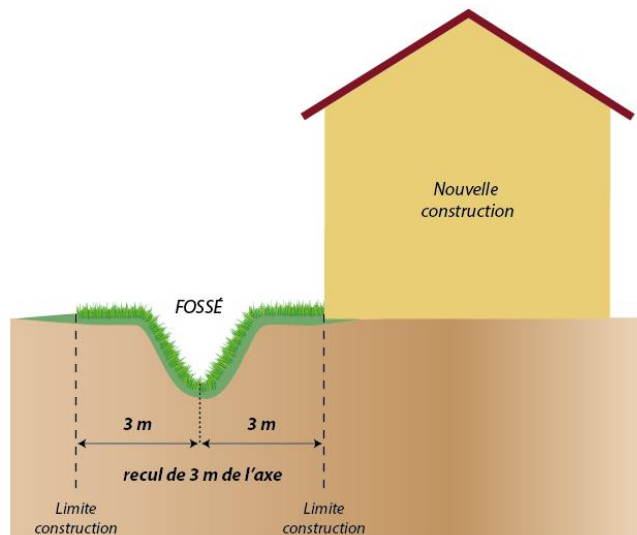
Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement peut être autorisée :

- Lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement ou que les caractéristiques architecturales du bâtiment existant le justifient ;
- Lorsque le projet concerne l'extension ou la surélévation d'un bâtiment, la réalisation d'une construction non attenante sur un terrain supportant déjà un ou plusieurs bâtiments (non destinés à être démolis) qui ne permettent pas la réalisation du projet à l'alignement.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres du franc-bord des cours d'eau reportés aux documents graphiques du règlement (plans de zonage).



Aucune construction ne peut être implantée à moins de 3 mètres de l'axe des fossés.

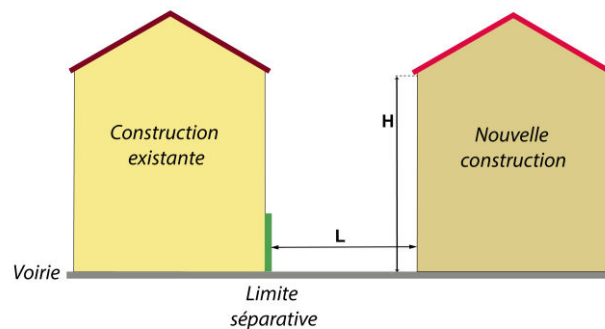


ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent respecter la continuité des façades sur les voies et les places et donc être édifiées d'une limite latérale à l'autre façade construites à l'alignement.

Une interruption de la continuité de ces façades peut être autorisée si les caractéristiques architecturales du bâtiment existant ou du bâti environnant justifient cette interruption et qu'il n'apparaît pas indispensable de recréer une nouvelle continuité. Dans ce cas, la construction doit s'implanter obligatoirement sur une limite séparative.

Dans le cas où le bâtiment à construire ne jouxte pas la limite séparative, toute nouvelle construction doit s'implanter en retrait de la limite séparative à condition qu'en tout point de la construction, la distance (L) soit au moins égale à la moitié de la hauteur (H) des constructions sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L=H/2$ avec minimum 3 mètres).



$$L = H/2 \text{ avec un minimum de 3m}$$

Les éoliennes doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à trois fois leur hauteur totale mesurée à partir du terrain naturel.

ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

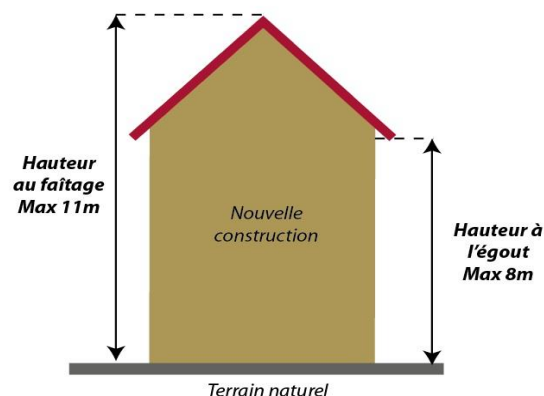
Non réglementé

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 8 mètres à l'égout de la couverture et à 11 mètres au faîtage. En cas d'extension de bâtiments ayant une hauteur supérieure au maximum autorisé, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.



Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que les machineries d'ascenseur, cheminée, antennes,... Les éoliennes ne pourront quant à elles pas dépasser de plus de 1,50 mètre la hauteur au faîtage de la construction.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique (Cf. article L421-6 du Code de l'urbanisme).

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Toitures :

Les couvertures seront réalisées obligatoirement en tuiles de terre cuite type « canal » (ou à défaut de type « romane ») de teinte claire. Les panachages par mélanges de tuiles de couleur différente sont à proscrire de même que les teintes rouges.

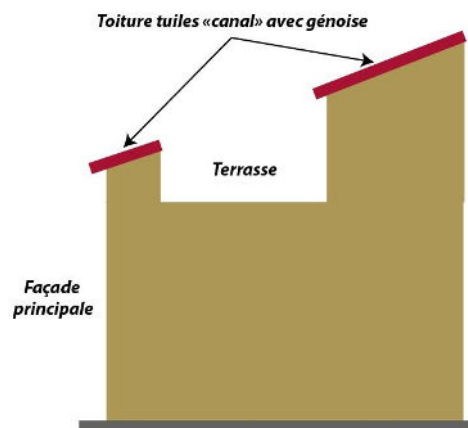
D'une manière générale, le pourcentage des pentes de toiture sera compris entre 25 et 32%.

Les toitures à une pente ne sont admises que si elles s'intègrent dans le site concerné par la construction, par exemple pour une construction de faible volume s'appuyant sur les murs de l'habitation principale.

Les toitures-terrasses sont admises partiellement soit en tant qu'élément de raccordement entre toits soit en tant que terrasses plantées ou accessibles.

Dans tous les cas, elles doivent être effectuées en retrait de l'aplomb de la façade principale

L'aplomb doit alors être réalisé dans la continuité de la façade principale avec une toiture identique à celle du bâtiment (en tuiles canal ou double canal) poursuivie d'une génoise.



Les capteurs solaires et photovoltaïques doivent être intégrés dans le volume de la construction et non être établis en superstructures sur les toitures.

Couleurs et matériaux :

La couleur des enduits de finition, des menuiseries et des ferronneries extérieures sera choisie suivant les teintes pratiquées traditionnellement dans la commune. Une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti devra être recherchée.

Les matériaux de couverture et de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne devront présenter aucune brillance.

Clôtures :

Les clôtures ne pourront pas dépasser 1,80 mètre de hauteur.

Le long des cours d'eau et fossés :

Les clôtures devront uniquement être constituées de grillages à maille large, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm) ou édifiées sur un mur bahut de 40 cm maximum, afin d'assurer une transparence hydraulique.

Bâtiments annexes :

Ils seront traités avec le même soin que le bâtiment principal.

Ouvrages en saillies :

D'une manière générale, tous les équipements techniques de toute nature, doivent être intégrés aux volumes des constructions. Les accessoires "parasites" en façade sur rue ou sur cour, devenus inutiles (anciennes consoles EDF, conduits divers, câbles, ancienne descente, conduits de fumée et gaz brûlé, etc. ...) seront impérativement supprimés lors des opérations de ravalement ou de restauration.

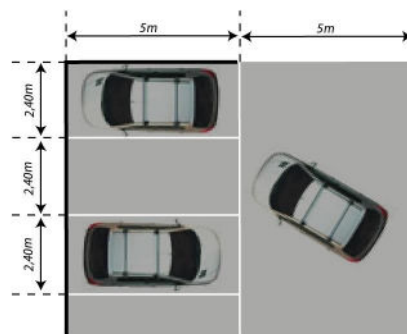
Toute pose de climatiseur ou d'alarme devra faire l'objet d'une demande d'autorisation et ne pourra en aucun cas être réalisée en façade ou en toiture. Ils devront être intégrés à la devanture en imposte derrière une claustra persiennée par exemple.

Les bouches des orifices situées en partie basse pleine des ouvrants de portes croisées et portes vitrées doivent être choisies parmi des modèles traditionnels dotés de grilles en fonte, bronze ou laiton, à motifs décoratifs ajourés. Pour les évacuations en façade des gaz brûlés, l'intégration des systèmes à "ventouse" de poêles ou chaudière à circuit étanche doit faire l'objet d'études particulières à soumettre pour accord à l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT**Dispositions générales**

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les "deux roues", correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet selon les règles fixées pour chaque catégorie de construction.

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules soit une surface de 25 m² par place en moyenne (y compris les accès et les dégagements).



Les règles suivantes doivent être respectées en cas de construction neuve, d'extension de constructions existantes ou de création de Surface de Plancher à l'intérieur des volumes existants ainsi qu'en cas de changement de destination.

1. Stationnement des véhicules automobiles

Dispositions particulières

Il est exigé au minimum :

- **pour les constructions destinées à l'habitat :**
 - **En zone UA (excepté en secteur UAa) :** 1 place de stationnement par logement créé ;
 - **En secteur UAa :** 2 places de stationnement par logement

En cas de restauration dans leur volume, d'immeubles existants avec ou sans changement de destination, n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

- **pour les constructions destinées aux commerces et aux bureaux :** non réglementé.
- **pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier :** 1 place de stationnement par chambre.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ils sont le plus directement assimilables.

2. Stationnement des vélos

Il est demandé que dans le cas d'une nouvelle construction comportant au moins 3 logements ou 3 bureaux, il soit réalisé un local dédié au stationnement des vélos à raison d'1m² par logement ou par bureau. Ce local doit être fermé et directement accessible depuis l'extérieur.

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les alignements d'arbres et les arbres isolés repérés sur le document graphique du règlement (plan de zonage) au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme doivent être préservés en l'état. Ils peuvent évoluer dans le respect de l'article R421-23 h du Code de l'urbanisme : tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer l'un de ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Toutefois, des coupes ou abattages pourront être réalisés dans la mesure où les végétaux seront remplacés par des essences équivalentes.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, des espaces verts et ou des aires de jeux ouverts au public doivent être créés à raison de 10% minimum de la superficie du terrain concerné.

ARTICLE UA 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES

Non réglementé.

ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE

*Il s'agit d'une **zone urbaine aérée essentiellement à vocation d'habitat** recouvrant les **zones d'urbanisation sous forme pavillonnaire**.*

*Elle comprend **cinq secteurs** sur lesquels s'appliquent des dispositions particulières :*

- ***le secteur UD1** correspondant aux zones pavillonnaires d'habitat dense et un **sous-secteur UD1a** qui accueille une résidence seniors.*
- ***le secteur UD2** correspondant aux zones pavillonnaires d'habitat peu dense et en assainissement non collectif.*
- ***le secteur UD3** correspondant à la partie Est du Montadou où, pour des raisons techniques et paysagères, une densité moindre s'applique.*
- ***le secteur UD4** correspondant au parc de l'Aiguillon*

Une partie de la zone UD est concernée par le PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation) de la commune de Congénies approuvé le 17 juillet 2017. A ce titre, des dispositions réglementaires spécifiques s'imposent en sus du présent règlement : se référer au PPRI joint en annexe n°11 du PLU.

Une partie de la zone UD est concernée par le risque inondation par ruissellement pluvial. Les règles à appliquer dans les zones concernées sont édictées dans le Titre 1 « Dispositions particulières applicables aux zones inondables par ruissellement pluvial ».

REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UD 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions destinées à l'artisanat ;
- les constructions destinées au commerce ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions nouvelles à destination agricole ou forestière ;
- les carrières ;
- les Habitations Légères de Loisirs ;
- les résidences mobiles de loisirs ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les dépôts de véhicules ;
- les terrains de camping ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les installations photovoltaïques au sol ;
- les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux visés à l'article UD2 ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ;
- les containers.

Rappel : Dans les secteurs concernés par la zone inondable par ruissellement pluvial repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions édictées dans le Titre 1 du présent règlement, est strictement interdite.

ARTICLE UD 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions et sous réserve des dispositions du PPRI en zones inondables, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les opérations qui ont une Surface de Plancher destinée à l'habitation supérieure ou égale à 900m² doivent obligatoirement intégrer la réalisation d'au moins 25% de logements aidés par l'Etat (tels que définis par la réglementation en vigueur) ; le nombre de ces logements aidés pouvant être arrondi à l'unité inférieure ;
- les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations autorisées ou d'être liés à l'entretien et à l'évolution des routes départementales ou communales ;
- les carports et abris voitures à condition de ne pas dépasser 15 m² d'emprise au sol au niveau du terrain naturel et d'être ouvert sur au moins 75% de leur linéaire le long des voies et emprises publiques.

Dans la zone inondable par ruissellement pluvial repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : les conditions particulières édictées en Titre 1 du présent règlement doivent être obligatoirement respectées.

REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE UD 3 – ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un droit de passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Accès :

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de ramassages des ordures ménagères.

Les accès directs sont interdits sur la RD40 (y compris la transformation d'usage d'un accès existant).

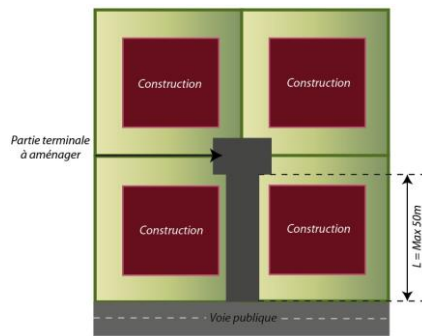
Le nombre d'accès sur la voie publique est limité à un par unité foncière initiale.

Les nouveaux accès privés doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres.

Voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.

Afin de favoriser les relations urbaines en assurant le débouché des voies à chacune de leurs extrémités, la réalisation de voies nouvelles en impasse ne sera autorisée à titre provisoire ou définitif que si leur linéaire est inférieur ou égal à 50 mètres et si leur partie terminale est aménagée afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (secours, lutte contre l'incendie, ramassage des déchets notamment) d'y faire demi-tour.



Les nouvelles voies de desserte privée et les servitudes de passage doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres.

ARTICLE UD 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public et desservie par une conduite de distribution de caractéristiques et de capacité suffisantes.

Eaux usées :

Dans les secteurs UD1, UD1a, UD3 et UD4 : Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'assainissement par des canalisations souterraines étanches et de caractéristiques et de capacité suffisantes.

Dans le secteur UD2 : Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être équipée d'une installation individuelle de traitement et d'évacuation des eaux usées conformément à la législation en vigueur et au zonage d'assainissement annexé au PLU.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié. En cas d'absence ou d'insuffisance de déversoir, les aménagements nécessaires, y compris ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain.

Dans tous les cas, le pétitionnaire devra obligatoirement se référer au zonage pluvial joint en annexe n°12 du PLU.

Électricité et téléphone :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur la façade. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports (sous génoise ou encastrés dans la façade par exemple).

L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

Sécurité incendie :

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau.

ARTICLE UD 5 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les équipements et réseaux de communication électronique, tels que les antennes relais, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

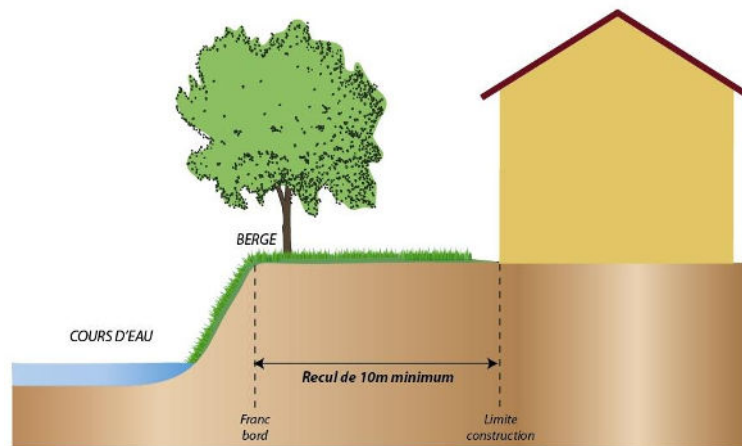
REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

ARTICLE UD 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

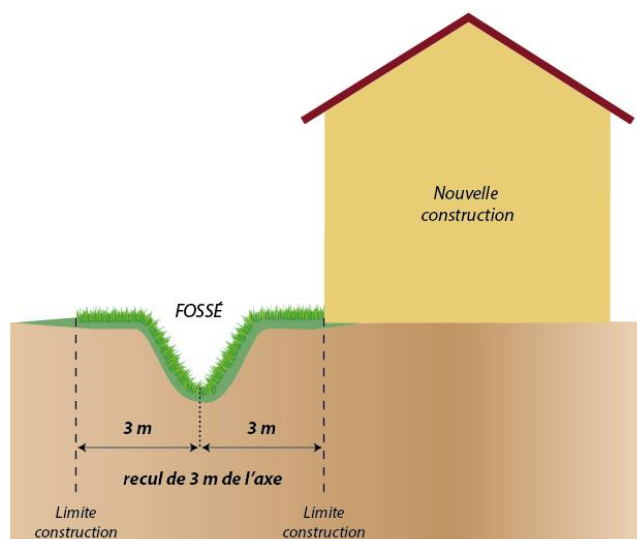
Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques (plans de zonage), les constructions (à l'exception des piscines) doivent être implantées à une distance minimale de :

- 35 mètres de l'axe de la RD40 ;
- 15 mètres de l'axe de la voie verte ;
- 3 mètres de l'emprise des autres voies ;

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres du franc-bord des cours d'eau reportés aux documents graphiques du règlement (plans de zonage).



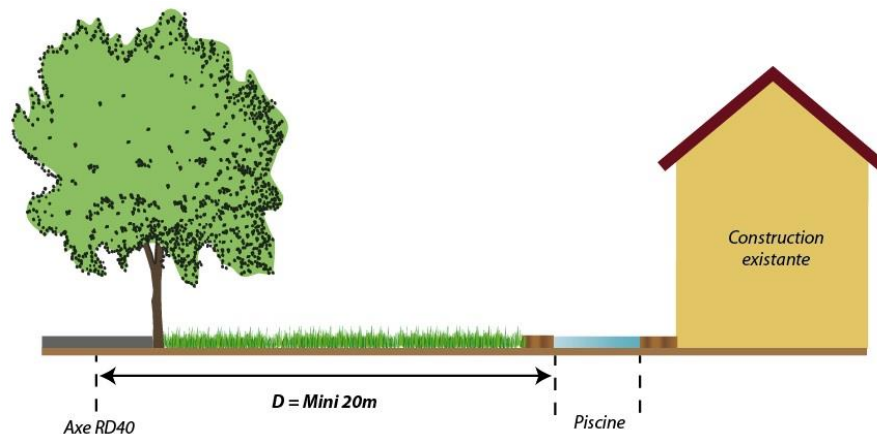
Aucune construction ne peut être implantée à moins de 3 mètres de l'axe des fossés.



Ces dispositions ne sont pas applicables aux voies de desserte interne des opérations d'ensemble ne constituant pas des liaisons d'intérêt général, ainsi qu'en cas d'extension de bâtiment existant et ne respectant pas les reculs visés ci-dessus.

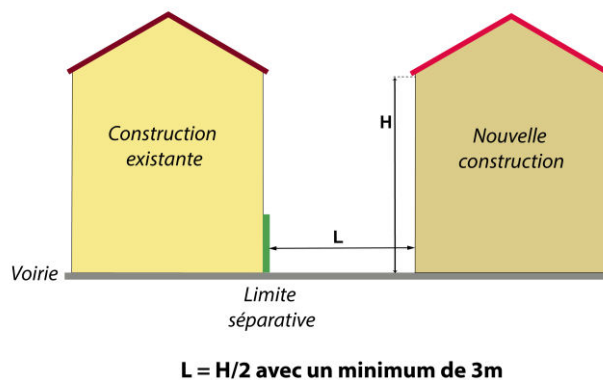
Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de :

- 20 mètres de l'axe de la RD40 ;
- 1 mètre de l'emprise des autres voies.



ARTICLE UD 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute nouvelle construction (à l'exception des piscines) doit s'implanter en retrait de la limite séparative à condition qu'en tout point de la construction, la distance (L) soit au moins égale à la moitié de la hauteur (H) des constructions sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L=H/2$ avec minimum 3 mètres).



Seulement en UD1 : l'implantation en limite séparative est admise pour les constructions annexes (hors piscines) d'une hauteur maximum de 3 mètres au faîtiage et d'un linéaire maximum de 5 mètres.

Dans tous les secteurs :

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 1 mètre.

Les éoliennes doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à trois fois leur hauteur totale mesurée à partir du terrain naturel.

ARTICLE UD 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

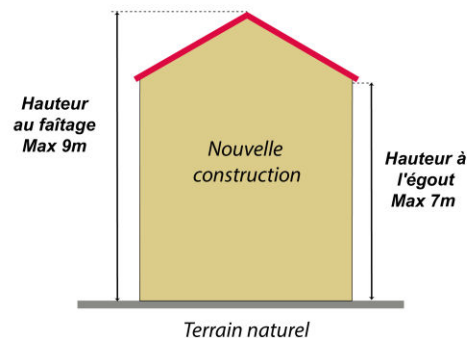
ARTICLE UD 9 – EMPRISE AU SOL

Le coefficient d’emprise au sol est fixé à :

- 0,40 dans le secteur UD1 excepté dans le sous-secteur UD1a où il n’est pas réglementé
- 0,25 dans le secteur UD2
- 0,20 dans les secteurs UD3 et UD4

ARTICLE UD 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 7 mètres à l’égout de la couverture et à 9 mètres au faîtage des toitures.



Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que les machineries d’ascenseur, cheminée, antennes, ... ainsi que pour les bâtiments à usage d’équipement collectif (scolaires, sanitaires, sportifs,...). Ces derniers ne pourront toutefois pas excéder 12 mètres au faîtage. Les éoliennes ne pourront quant à elles pas dépasser de plus de 1,50 mètre la hauteur au faîtage de la construction.

ARTICLE UD 11 – ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire ou d’aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l’utilisation des sols, à l’implantation, la destination, la nature, l’architecture, les dimensions, l’assainissement des constructions et à l’aménagement de leurs abords et s’ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d’utilité publique.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d’aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l’environnement en général.

Toitures :

Les couvertures (exceptées celles pour les toitures terrasses) seront réalisées obligatoirement en tuiles de terre cuite type « canal » (ou à défaut de type « romane ») de teinte claire. Toutefois, pour les abris de jardin d’une surface inférieure à 12 m², les tuiles ne sont pas obligatoires.

Les panachages par mélanges de tuiles de couleur différente sont à proscrire de même que les teintes rouges.

D'une manière générale, le pourcentage des pentes de toiture traditionnelle sera compris entre 25 et 32%.

Les toitures à une pente ne sont admises que dans les cas suivants :

- Si la toiture est accolée à une construction existante,
- Si leur surface est inférieure à 20 m² pour une construction nouvelle non accolée à une construction existante.

Les toitures-terrasses sont admises.

Couleurs et matériaux :

La couleur des enduits de finition, des menuiseries et des ferronneries extérieures sera choisie suivant les teintes pratiquées traditionnellement dans la commune. Une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti devra être recherchée.

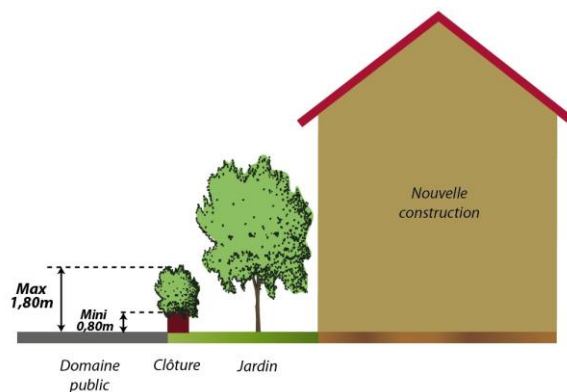
Les matériaux de couverture et de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne devront présenter aucune brillance.

Clôtures :

Les clôtures ne pourront pas dépasser 1,80 mètre de hauteur.

En bordure du domaine public :

- elles seront réalisées en maçonnerie et obligatoirement enduites sur les deux faces d'une couleur s'apparentant à la tonalité du sol et des constructions existantes.
- elles pourront être constituées de murs bahuts de 0,80 mètre de hauteur minimum surmontés d'un grillage, d'éléments de bois très simples de teinte naturelle ou de grilles en ferronnerie d'un dessin très sobre.
- elles seront doublées de haies vives composées d'essences adaptées au climat local lorsque la partie bâtie sera égale ou inférieure à 1,20 mètre par rapport au niveau de la voie de desserte.



En limites séparatives :

- elles seront de préférence constituées par un grillage à claire voie de couleur verte doublé d'une haie vive.
- les parties bâties, s'il en existe, seront enduites sur les deux faces d'une couleur s'apparentant à la tonalité générale du sol et des constructions existantes.

Le long des cours d'eau et fossés :

Les clôtures devront uniquement être constituées de grillages à maille large, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm) ou édifiées sur un mur bahut de 40 cm maximum, afin d'assurer une transparence hydraulique.

Bâtiments annexes :

Ils seront traités avec le même soin que le bâtiment principal.

Ouvrages en saillies :

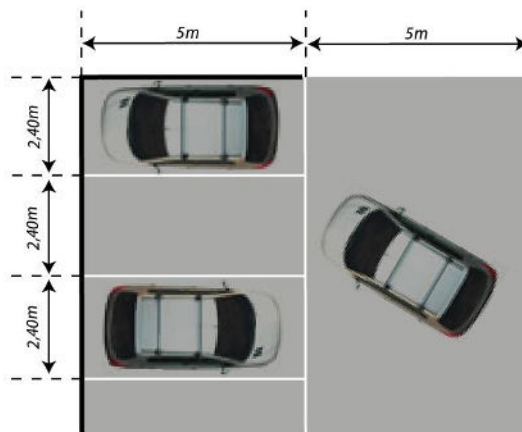
Les ouvrages en saillies, tels que balcons, perrons, accès, escaliers extérieurs, cheminées, antennes, enseignes, canalisations extérieures, etc... doivent rechercher avant tout la simplicité et l'harmonisation avec l'environnement bâti ou naturel.

L'installation d'une antenne parabolique ou de radiodiffusion - télévision ou d'un compresseur de climatisation doit être réalisée en toiture ou intégrée dans le volume du bâtiment et de manière à garantir la non-visibilité depuis le domaine public.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT**Dispositions générales**

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les "deux roues", correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet selon les règles fixées pour chaque catégorie de construction.

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules soit une surface de 25 m² par place en moyenne (y compris les accès et les dégagements).



Les règles suivantes doivent être respectées en cas de construction neuve, d'extension de constructions existantes ou de création de Surface de Plancher à l'intérieur des volumes existants ainsi qu'en cas de changement de destination.

Stationnement des véhicules automobiles

Dispositions particulières

Il est exigé au minimum :

- **pour les constructions destinées à l'habitat :**
 - **Dans la zone UD (excepté dans le sous-secteur UD1a) :** 2 places de stationnement par logement et 1 place supplémentaire pour 4 logements créés dans le cadre d'opération d'ensemble ;
 - **Dans le sous-secteur UD1a :** 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher entamée.

En cas de restauration dans leur volume, d'immeubles existants avec ou sans changement de destination, n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

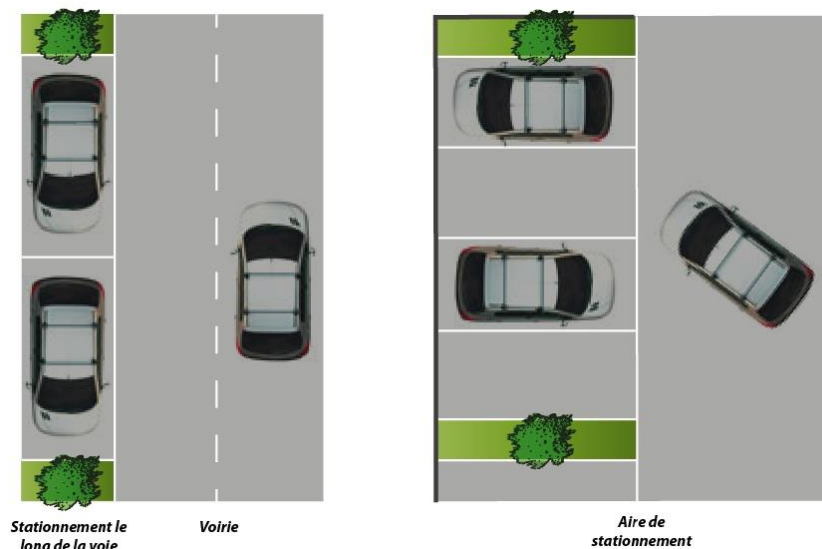
- **pour les constructions destinées aux bureaux :** une surface de stationnement au moins égale à la surface de plancher créée.
- **pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier :** 1 place de stationnement par chambre.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ils sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UD 13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Dans la mesure du possible, les plantations existantes seront conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Les demandes d'opération d'ensemble devront faire apparaître un plan d'aménagement paysager présentant le traitement des espaces communs (placettes plantées, espaces verts et aires de jeux, surlargeurs de voies plantées, ...).

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un sujet au moins pour 4 places. Les surlargeurs de voies permettant le stationnement le long de la voie seront plantées à raison d'un sujet pour 2 places.



Les alignements d'arbres et les arbres isolés repérés sur le document graphique du règlement (plan de zonage) au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme doivent être préservés en l'état. Ils peuvent évoluer dans le respect de l'article R421-23 h du Code de l'urbanisme : tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer

l'un de ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Toutefois, des coupes ou abattages pourront être réalisés dans la mesure où les végétaux seront remplacés par des essences équivalentes.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, des espaces verts et ou des aires de jeux ouverts au public doivent être créés à raison de 10% minimum de la superficie du terrain concerné.

Toute nouvelle construction doit posséder au moins 10% d'espaces libres, excepté dans le secteur UD4 où ce pourcentage est fixé à 50%. 50% de ces espaces libres devront être laissés en pleine terre. Les surfaces laissées libres de toute construction feront l'objet d'un aménagement paysager. À l'intérieur de toute nouvelle parcelle, les mesures suivantes pourront être prises :

- diriger les eaux de toiture vers les parties de jardin laissées en pleine terre ou vers des citernes de récupération des eaux de pluies ;
- séparer les espaces verts des espaces imperméabilisés par une margelle d'une quinzaine de centimètres de hauteur, pour éviter le rejet du ruissellement lié aux espaces verts sur le domaine public ;
- favoriser l'utilisation des matériaux perméables ou poreux pour les voies, zones de stationnement et cheminements internes à la parcelle.

ARTICLE UD 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES

Énergies renouvelables :

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée pour l'approvisionnement énergétique des constructions nouvelles, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Il convient donc, d'une manière générale et dans la mesure du possible, de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur, panneaux solaires et photovoltaïques,...

Déchets :

Dans le cadre de tout projet d'urbanisation nouvelle, il doit être réalisé sur le terrain privatif et en limite de la voie publique un emplacement non clos, couvert et accessible sur cette dernière ; cet emplacement sera réservé au stockage temporaire des bacs pour le ramassage public des ordures ménagères. Cet emplacement sera traité en enrobé et réalisé de telle manière que les bacs soient mis en discrétion.

ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

*Il s'agit d'une **zone réservée à l'accueil d'activités économiques** à caractère industriel, commercial ou artisanal. Elle comprend la zone d'activités de Tourel et la zone commerciale « Côté Gare ».*

Une partie de la zone UE est concernée par le PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation) de la commune de Congénies approuvé le 17 juillet 2017. A ce titre, des dispositions réglementaires spécifiques s'imposent en sus du présent règlement : se référer au PPRI joint en annexe n°11 du PLU.

Une partie de la zone UE est concernée par le risque inondation par ruissellement pluvial. Les règles à appliquer dans les zones concernées sont édictées dans le Titre 1 « Dispositions particulières applicables aux zones inondables par ruissellement pluvial ».

REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions destinées à l'habitation ;
- les constructions nouvelles à destination agricole ou forestière ;
- les carrières ;
- les Habitations Légères de Loisirs ;
- les résidences mobiles de loisirs ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les dépôts de véhicules ;
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les caravanes isolées et les habitations de loisirs ;
- les installations photovoltaïques au sol ;
- les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux visés à l'article UE2 ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement si elles ne respectent pas les conditions définies à l'article UE2 ;
- les containers.

Rappel : Dans les secteurs concernés par la zone inondable par ruissellement pluvial repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions édictées dans le Titre 1 du présent règlement, est strictement interdite.

ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve des dispositions du PPRI en zones inondables :

- les installations classées soumises à simple déclaration et les installations classées connexes à la vie urbaine.
- les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations autorisées ou d'être liés à l'entretien et à l'évolution des routes départementales ou communales.

Dans la zone inondable par ruissellement pluvial repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : les conditions particulières édictées en Titre 1 du présent règlement doivent être obligatoirement respectées.

REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un droit de passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Accès :

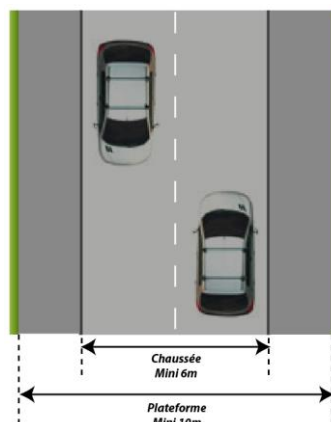
Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de ramassages des ordures ménagères.

Les accès directs sont interdits sur la RD40 (y compris la transformation d'usage d'un accès existant).

Voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.

Les voies nouvelles publiques ou privées appelées à être classées dans le domaine de la voirie communale doivent avoir une largeur de chaussée minimale de 6 mètres pour largeur de plateforme minimale de 10 mètres.



La partie terminale des voies en impasse doit être aménagée afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public et desservie par une conduite de distribution de caractéristiques et de capacité suffisantes.

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'assainissement par des canalisations souterraines étanches et de caractéristiques et de capacité suffisantes.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié. En cas d'absence ou d'insuffisance de déversoir, les aménagements nécessaires, y compris ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain.

Dans tous les cas, le pétitionnaire devra obligatoirement se référer au zonage pluvial joint en annexe n°12 du PLU.

Électricité et téléphone :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

Sécurité incendie :

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau.

ARTICLE UE 5 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les équipements et réseaux de communication électronique, tels que les antennes relais, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

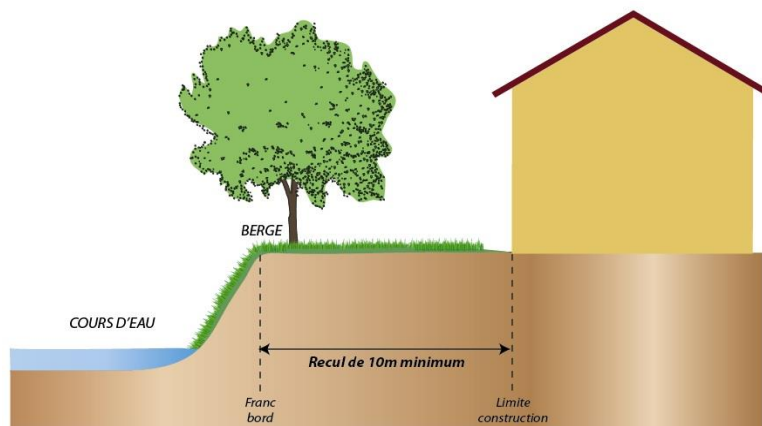
REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

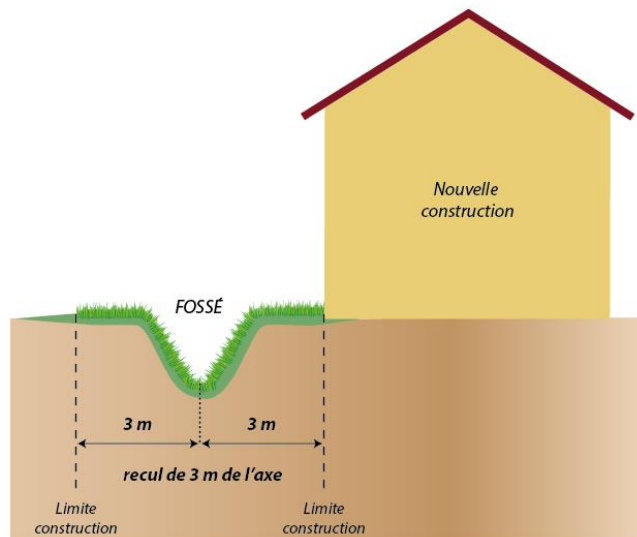
Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques (plans de zonage), les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 35 mètres de l'axe de la RD40 ;
- 15 mètres de l'axe de la RD249 et de la Voie Verte ;
- 5 mètres de l'emprise des autres voies.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres du franc-bord des cours d'eau reportés aux documents graphiques du règlement (plans de zonage).

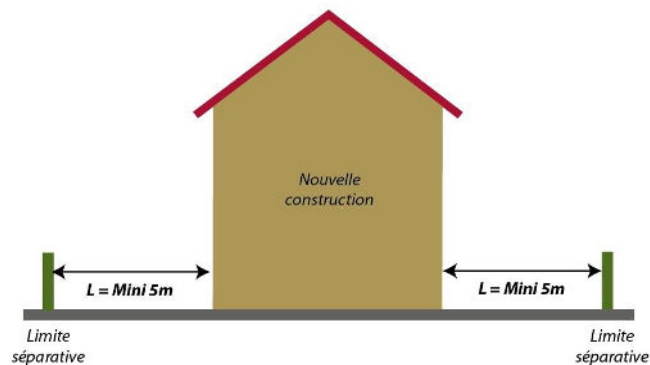


Aucune construction ne peut être implantée à moins de 3 mètres de l'axe des fossés.



ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance, comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à 5 mètres.

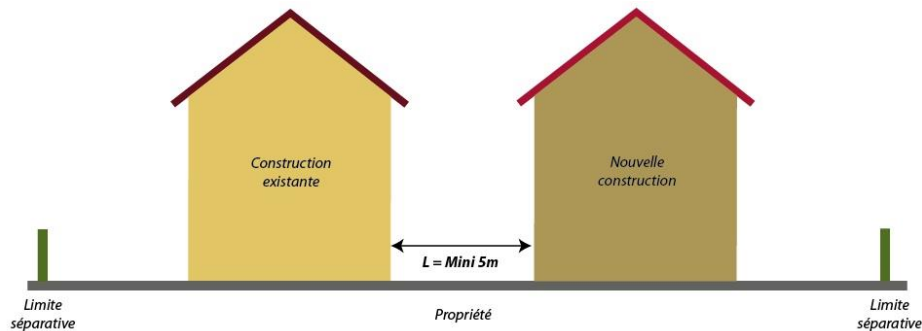


Cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension d'une activité déjà implantée en deçà de ces limites.

Les éoliennes doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à trois fois leur hauteur totale mesurée à partir du terrain naturel.

ARTICLE UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 5 mètres.



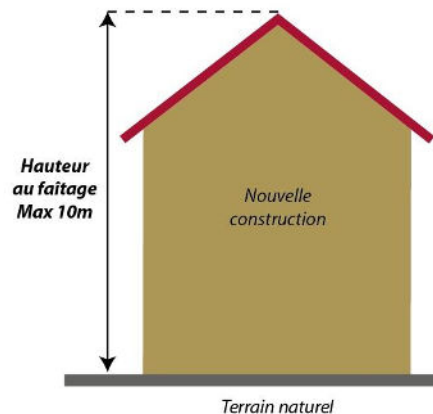
ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL

Le coefficient d’emprise au sol (CES) est fixé à 0,50.

Cette disposition n’est pas applicable en cas de reconstruction à l’identique dans un délai de 2 ans après sinistre.

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 10 mètres au faîtage.



Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que les machineries d’ascenseur, cheminée, antennes, réfrigérant ou pour des éléments ponctuels de superstructures. Les éoliennes ne pourront quant à elles pas dépasser de plus de 1,50 mètre la hauteur au faîtage de la construction.

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Couleurs et matériaux :

La couleur des enduits de finition, des menuiseries et des ferronneries extérieures sera choisie suivant les teintes pratiquées traditionnellement dans la commune. Une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti devra être recherchée.

Les matériaux de couverture et de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures de devront présenter aucune brillance.

Clôtures :

Les clôtures ne pourront pas dépasser 1,80 mètre de hauteur.

Le long des cours d'eau et fossés :

Les clôtures devront uniquement être constituées de grillages à maille large, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm) ou édifiées sur un mur bahut de 40 cm maximum, afin d'assurer une transparence hydraulique.

Bâtiments annexes :

Ils seront traités avec le même soin que le bâtiment principal.

Ouvrages en saillies :

Les ouvrages en saillies, tels que balcons, perrons, accès, escaliers extérieurs, cheminées, antennes, enseignes, canalisations extérieures, etc...doivent rechercher avant tout la simplicité et l'harmonisation avec l'environnement bâti ou naturel.

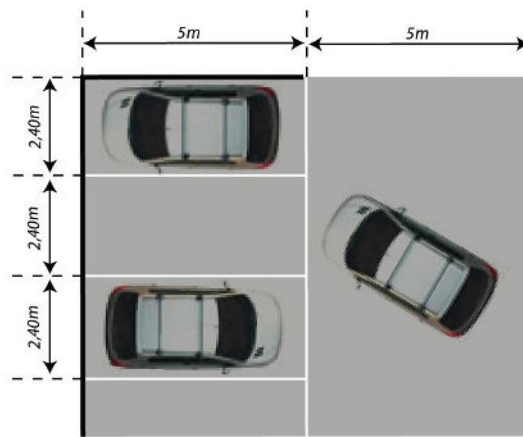
Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT

Dispositions générales

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les "deux roues", correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet selon les règles fixées pour chaque catégorie de construction.

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules soit une surface de 25 m² par place en moyenne (y compris les accès et les dégagements).



Les règles suivantes doivent être respectées en cas de construction neuve, d'extension de constructions existantes ou de création de Surface de Plancher à l'intérieur des volumes existants ainsi qu'en cas de changement de destination.

Stationnement des véhicules automobiles

Dispositions particulières

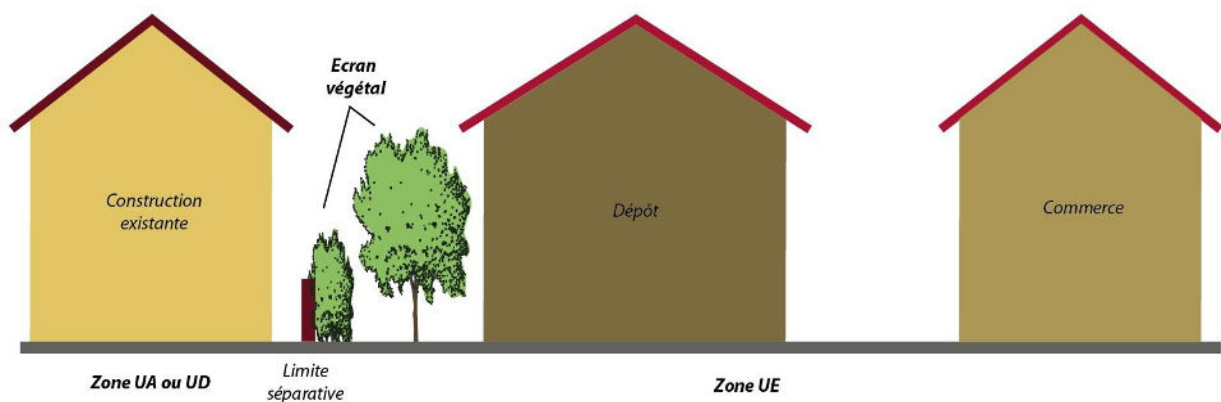
Il est exigé au minimum :

- **pour les constructions destinées aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat** : 1 place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher créée.
- **pour les constructions destinées à l'industrie et aux entrepôts** : 1 place pour 100 m² de surface de plancher créée.
- **pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier** : 1 place de stationnement par chambre.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ils sont le plus directement assimilables.

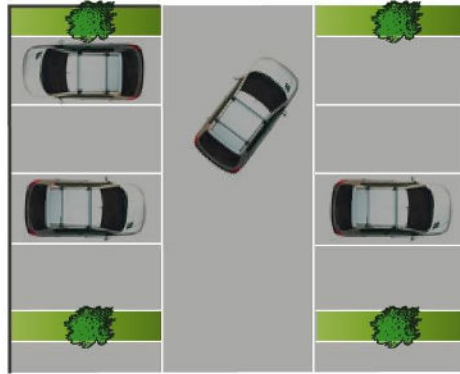
ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les installations ou dépôts devront être masqués par un écran végétal, notamment en limite des zones UA et UD.



Toute nouvelle construction doit posséder au moins 10% d'espaces libres. 50% de ces espaces libres devront être laissés en pleine terre. Les surfaces laissées libres de toute construction feront l'objet d'un aménagement paysager. De façon à limiter l'imperméabilisation du sol, les matériaux naturels, perméables, permettant à l'eau de s'infiltrer dans le sol, sont à privilégier, notamment au niveau des parkings.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un sujet pour 4 emplacements.



Les alignements d'arbres et les arbres isolés repérés sur le document graphique du règlement (plan de zonage) au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme doivent être préservés en l'état. Ils peuvent évoluer dans le respect de l'article R421-23 h du Code de l'urbanisme : tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer l'un de ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Toutefois, des coupes ou abattages pourront être réalisés dans la mesure où les végétaux seront remplacés par des essences équivalentes.

ARTICLE UE 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES

Énergies renouvelables :

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée pour l'approvisionnement énergétique des constructions nouvelles, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Il convient donc, d'une manière générale et dans la mesure du possible, de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur, panneaux solaires et photovoltaïques,...

Déchets :

Dans le cadre de tout projet d'urbanisation nouvelle, il doit être réalisé sur le terrain privatif et en limite de la voie publique un emplacement non clos, couvert et accessible sur cette dernière ; cet emplacement sera réservé au stockage temporaire des bacs pour le ramassage public des ordures ménagères. Cet emplacement sera traité en enrobé et réalisé de telle manière que les bacs soient mis en discrétion.

TITRE 3 - DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

*La zone 1AU est une **zone actuellement non équipée, à vocation principale d'habitat, dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU** dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires.*

Elle correspond aux secteurs de :

- « **Sous le Cours et la Fontaine** » à proximité immédiate Ouest du centre ancien. Ce secteur fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation à respecter (cf. pièce n°3 du présent PLU).
- « **Saintignières et Condamine** » à l'Est de la commune. Lors de la modification ou de la révision du présent PLU qui ouvrira cette zone à l'urbanisation, une Orientation d'Aménagement et de Programmation devra être définie (en prenant notamment en compte la nécessaire sécurisation du carrefour à l'intersection de l'avenue des Quakers et de la RD40).

En sont exclues toute utilisation ou occupation du sol qui la rendrait impropre ultérieurement à l'urbanisation ou rendrait celle-ci plus difficile.

La zone 1AU est concernée par le PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation) de la commune de Congénies approuvé le 17 juillet 2017. A ce titre, des dispositions réglementaires spécifiques s'imposent en sus du présent règlement : se référer au PPRI joint en annexe n°11 du PLU.

Une partie de la zone 1AU est concernée par le risque inondation par ruissellement pluvial. Les règles à appliquer dans les zones concernées sont édictées dans le Titre 1 « Dispositions particulières applicables aux zones inondables par ruissellement pluvial ».

REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- toutes nouvelles constructions ;
- les carrières ;
- les Habitations Légères de Loisirs ;
- les résidences mobiles de loisirs ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les dépôts de véhicules ;
- les terrains de camping ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les installations photovoltaïques au sol ;
- les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux visés à l'article 1AU2 ;
- les containers.

Rappel : Dans les secteurs concernés par la zone inondable par ruissellement pluvial repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions édictées dans le Titre 1 du présent règlement, est strictement interdite.

ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Toute opération d'aménagement d'ensemble et nouvelle construction sont subordonnées à une modification ou à une révision du PLU.

Les affouillements et exhaussements de sol sont admis à condition d'être nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations autorisées ou d'être liés à l'entretien et à l'évolution des routes départementales ou communales.

Dans la zone inondable par ruissellement pluvial repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : les conditions particulières édictées en Titre 1 du présent règlement doivent être obligatoirement respectées.

REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE 1AU 3 – ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 5 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES

Non règlementé

TITRE 4 - DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

*Il s'agit d'une **zone à protéger en raison de la valeur économique des sols. Elle est réservée au maintien et au développement d'activités agricoles** et doit à ce titre être protégée de toute occupation et utilisation des sols non liées directement à ce type d'activité.*

*Elle comprend un **secteur Ap à protéger de toute construction** pour des raisons paysagères et économiques.*

Une partie de la zone A est concernée par le PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation) de la commune de Congénies approuvé le 17 juillet 2017. A ce titre, des dispositions réglementaires spécifiques s'imposent en sus du présent règlement : se référer au PPRI joint en annexe n°11 du PLU.

Une partie de la zone A est concernée par le risque inondation par ruissellement pluvial. Les règles à appliquer dans les zones concernées sont édictées dans le Titre 1 « Dispositions particulières applicables aux zones inondables par ruissellement pluvial ».

REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions nouvelles destinées à l'habitation et les extensions des constructions existantes si elles ne respectent pas les conditions définies à l'article A2 ;
- les constructions destinées aux commerces ;
- les constructions destinées à l'artisanat ;
- les constructions destinées aux bureaux ;
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts (exceptées celles définies à l'article A2) ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les carrières ;
- les Habitations Légères de Loisirs ;
- les résidences mobiles de loisirs ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les dépôts de véhicules ;
- les terrains de camping et de stationnement des caravanes ;
- les caravanes isolées et les habitations légères de loisirs ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les installations photovoltaïques au sol ;
- les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux visés à l'article A2 ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement (exceptées celles définies à l'article A2) ;
- les containers.

Rappel : Dans les secteurs concernés par la zone inondable par ruissellement pluvial repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions édictées dans le Titre 1 du présent règlement, est strictement interdite.

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis dans l'ensemble de la zone A, à l'exclusion du secteur Ap et sous réserve des dispositions du PPRI en zones inondables :

- Les constructions et installations strictement nécessaires à l'exploitation agricole (sachant qu'un maximum de 200 m² de surface de plancher, toutes extensions comprises, peut être affectée à l'habitation à condition d'être nécessaire à l'exploitation agricole et de ne pas créer de logement supplémentaire) ;
- Les élevages soumis ou non au régime des installations classées, sous réserve qu'ils soient implantés à plus de 200 mètres de la limite des zones urbaines ou d'urbanisation future à vocation d'habitat ;

Sont admis dans l'ensemble de la zone A, y compris dans le secteur Ap et sous réserve des dispositions du PPRI en zones inondables :

- Les gîtes ruraux aménagés dans le volume des bâtiments existants ;
- les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations autorisées ou d'être liés à l'entretien et à l'évolution des routes départementales ou communales.

Dans la zone inondable par ruissellement pluvial repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : les conditions particulières édictées en Titre 1 du présent règlement doivent être obligatoirement respectées.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un droit de passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Accès :

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondent aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de ramassages des ordures ménagères.

Les accès directs sont interdits sur la RD40 et la RD249 (y compris la transformation d'usage d'un accès existant).

Voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de collecte des déchets.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public et desservie par une conduite de distribution de caractéristiques et de capacité suffisantes.

En l'absence de réseau public, les constructions peuvent être desservies par des installations particulières conformes à la législation en vigueur sachant dans tous les cas que :

- les adductions d'eau dites « unifamiliales » doivent être soumises à déclaration à la mairie et nécessiter un avis de l'ARS (Agence Régionale de Santé) qui s'appuiera sur une analyse de la qualité de l'eau ainsi que sur l'absence de risque de pollution potentielle dans un périmètre de 35 mètres de rayon minimum,
- les adductions d'eau dites « collectives privées » doivent être soumises à autorisation préfectorale à la suite d'une procédure nécessitant une analyse assez complète et l'intervention d'un hydrogéologue agréé.

Eaux usées :

Les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs particuliers conformes à la législation en vigueur et au zonage d'assainissement annexé au PLU.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié. En cas d'absence ou d'insuffisance de déversoir, les aménagements nécessaires, y compris ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain.

Dans tous les cas, le pétitionnaire devra obligatoirement se référer au zonage pluvial joint en annexe n°12 du PLU.

Électricité et téléphone :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés dans la mesure du possible en souterrain.

L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

Sécurité incendie :

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau.

ARTICLE A 5 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les équipements et réseaux de communications électroniques, tels que les antennes relais, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

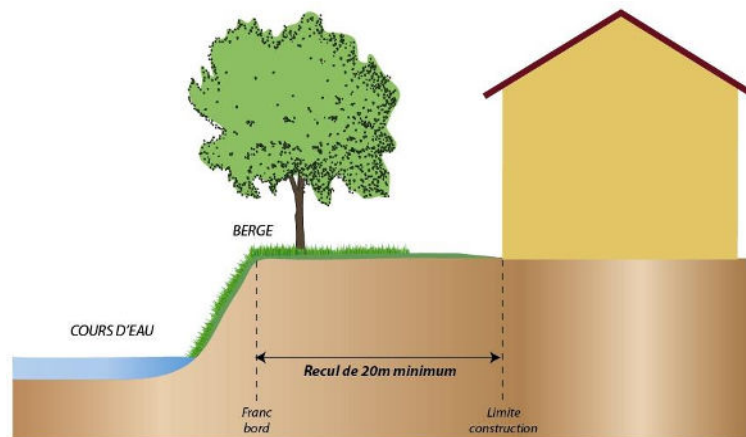
REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

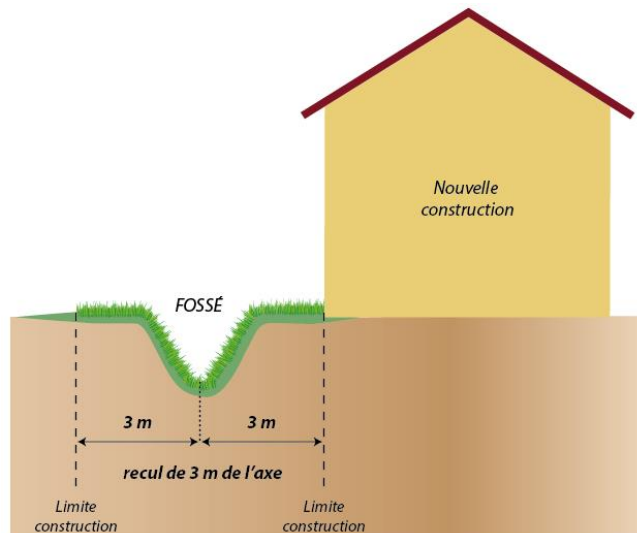
Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques (plans de zonage), les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 35 mètres de l'axe de la RD40 ;
- 15 mètres de l'axe de la RD140, de la RD 249 et de la Voie Verte ;
- 3 mètres de l'emprise des autres voies et chemins ouverts à la circulation.

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 20 mètres du franc-bord des cours d'eau reportés aux documents graphiques du règlement (plans de zonage).



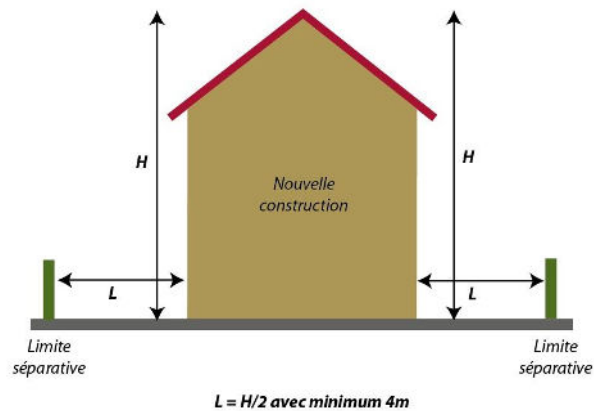
Aucune construction ne peut être implantée à moins de 3 mètres de l'axe des fossés.



Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'extension, en continuité ou non, d'un bâtiment existant situé en deçà de ces limites.

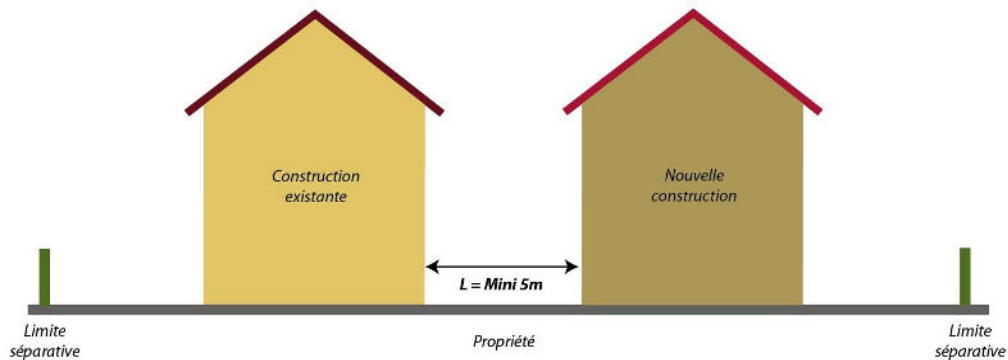
ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments à construire devront être implantés de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.



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

La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à 5 mètres à l'exception des bâtiments annexes.

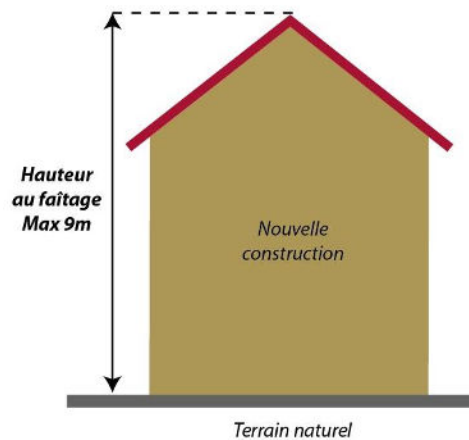


ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions et installations nécessaires et liées à l'exploitation agricole, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 9 mètres au faîtage.



ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Les extensions, modifications ou aménagements des constructions existantes doivent avoir pour effet de conserver, d'améliorer ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Les matériaux de couverture et de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne devront présenter aucune brillance (interdiction de plaques galvanisées brutes).

Les clôtures maçonnées sont interdites. Seules les grilles ou grillages, d'une hauteur maximale de 1,50 mètre, ou les haies vives sont autorisés.

Clôtures :

Le long des cours d'eau et fossés, les clôtures devront uniquement être constituées de grillages à maille large, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm) ou édifiées sur un mur bahut de 40 cm maximum, afin d'assurer une transparence hydraulique.

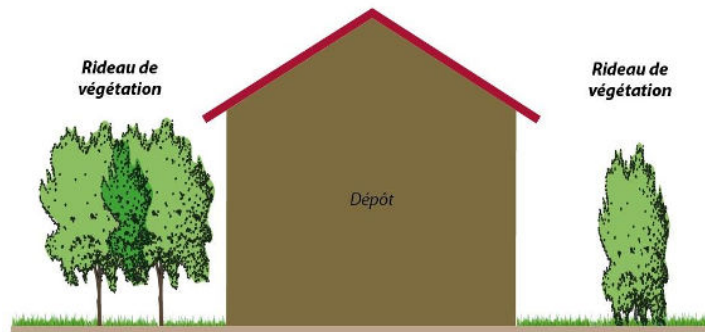
ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les Espaces Boisés Classés (EBC) figurant sur les plans de zonage ne peuvent pas faire l'objet de défrichement. Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à autorisation.

Des rideaux de végétation seront plantés afin de masquer et d'agrémenter les installations et dépôts.



ARTICLE A 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES

Énergies renouvelables :

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée pour l'approvisionnement énergétique des constructions nouvelles, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Il convient donc, d'une manière générale et dans la mesure du possible, de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur, panneaux solaires et photovoltaïques,...

Déchets :

Dans le cadre de tout projet d'urbanisation nouvelle, il doit être réalisé sur le terrain privatif et en limite de la voie publique un emplacement non clos, couvert et accessible sur cette dernière ; cet emplacement sera réservé au stockage temporaire des bacs pour le ramassage public des ordures ménagères. Cet emplacement sera traité en enrobé et réalisé de telle manière que les bacs soient mis en discrétion.

TITRE 5 - DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites et paysages qui la composent et de la préservation des milieux naturels.

Elle comprend :

- *un secteur Ns correspondant au périmètre de protection de la station d'épuration ;*
- *un secteur NI correspondant aux équipements sportifs et de loisirs publics sur le Puech de Ninarde.*

Une partie de la zone N est concernée par le PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation) de la commune de Congénies approuvé le 17 juillet 2017. A ce titre, des dispositions réglementaires spécifiques s'imposent en sus du présent règlement : se référer au PPRI joint en annexe n°11 du PLU.

Une partie de la zone N est concernée par le risque inondation par ruissellement pluvial. Les règles à appliquer dans les zones concernées sont édictées dans le Titre 1 « Dispositions particulières applicables aux zones inondables par ruissellement pluvial ».

REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions nouvelles destinées à l'habitation ;
- les constructions destinées aux commerces ;
- les constructions destinées à l'artisanat ;
- les constructions destinées aux bureaux ;
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les carrières ;
- les Habitations Légères de Loisirs ;
- les résidences mobiles de loisirs ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les dépôts de véhicules ;
- les terrains de camping et de stationnement des caravanes ;
- les caravanes isolées et les habitations légères de loisirs ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les installations photovoltaïques au sol ;
- les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux visés à l'article N2 ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement (exceptées dans le secteur Ns) ;
- les containers.

Rappel : Dans les secteurs concernés par la zone inondable par ruissellement pluvial repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions édictées dans le Titre 1 du présent règlement, est strictement interdite.

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis dans l'ensemble de la zone N (y compris le secteur Ns) et sous réserve des dispositions du PPRI en zones inondables :

- les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations autorisées ou d'être liés à l'entretien et à l'évolution des routes départementales ou communales.

Sont admis dans la zone, à l'exclusion du secteur Ns et sous réserve des dispositions liées au risque inondation :

- L'aménagement et l'extension sans changement d'affectation en contiguïté ou non des habitations existantes à la date d'approbation du PLU et ayant à cette date une Surface de Plancher au moins égale à 60 m² ; les extensions de ces constructions existantes sont limitées à 40m² de Surface de Plancher sans pouvoir excéder 100m² de Surface de Plancher totale, existant compris.
- Les piscines sur les terrains supportant une habitation dont la Surface de Plancher est au moins égale à 60 m² ;
- Les serres tunnels soumises à déclaration préalable, à condition d'être démontables, liées à l'activité pastorale, de ne pas excéder 500 m² d'emprise au sol et 3,5 mètres de hauteur.

Dans le secteur NI, sont admis les constructions nécessaires à des équipements sportifs ou d'animation et de loisirs ainsi que les travaux, aménagements, ouvrages, installations qui leur sont liés (stationnement, rétention des eaux pluviales, etc...).

Dans le secteur Ns uniquement sont admises et sous réserve des dispositions liées au risque inondation :

- Les constructions et installations liées et nécessaires au fonctionnement de la station d'épuration.

Dans la zone inondable par ruissellement pluvial repérée sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU : les conditions particulières édictées en Titre 1 du présent règlement doivent être obligatoirement respectées.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un droit de passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Accès :

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de ramassages des ordures ménagères.

Les accès directs sont interdits sur la RD40 et la RD249.

Voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**Eau potable :**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public et desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

En l'absence de réseau public, les constructions peuvent être desservies par des installations particulières conformes à la législation en vigueur.

Eaux usées :

Dans la zone N (excepté dans le secteur Ns) : Les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs particuliers conformes à la législation en vigueur et au zonage d'assainissement annexé au PLU sachant dans tous les cas que :

- les adductions d'eau dites « unifamiliales » doivent être soumises à déclaration à la mairie et nécessiter un avis de l'ARS (Agence Régionale de Santé) qui s'appuiera sur une analyse de la qualité de l'eau ainsi que sur l'absence de risque de pollution potentielle dans un périmètre de 35 mètres de rayon minimum,
- les adductions d'eau dites « collectives privées » doivent être soumises à autorisation préfectorale à la suite d'une procédure nécessitant une analyse assez complète et l'intervention d'un hydrogéologue agréé.

Dans le secteur Ns : toute construction et installation doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement conformément au zonage d'assainissement en vigueur.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié. En cas d'absence ou d'insuffisance de déversoir, les aménagements nécessaires, y compris ceux visant la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération du terrain.

Dans tous les cas, le pétitionnaire devra obligatoirement se référer au zonage pluvial joint en annexe n°12 du PLU.

Électricité et téléphone :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés dans la mesure du possible en souterrain.

L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

Sécurité incendie :

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau.

ARTICLE N 5 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

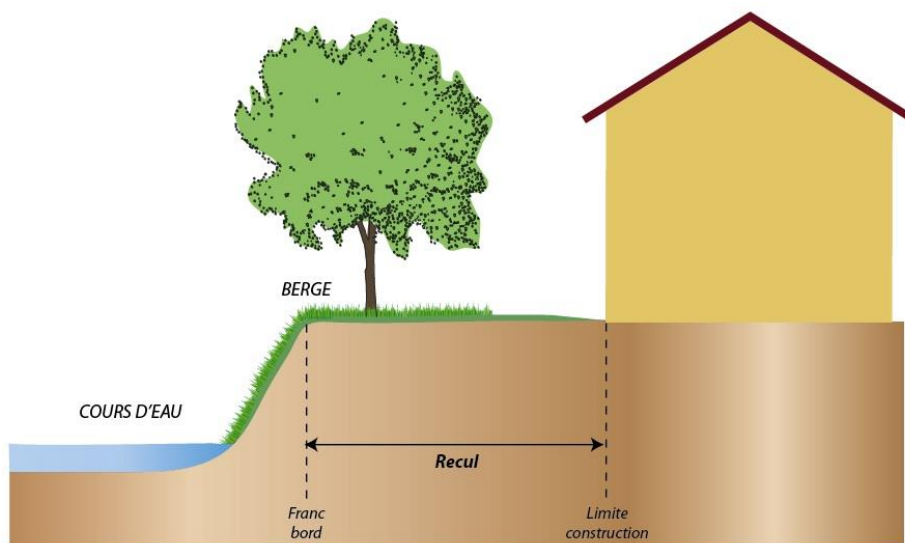
Les équipements et réseaux de communications électroniques, tels que les antennes relais, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES**ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

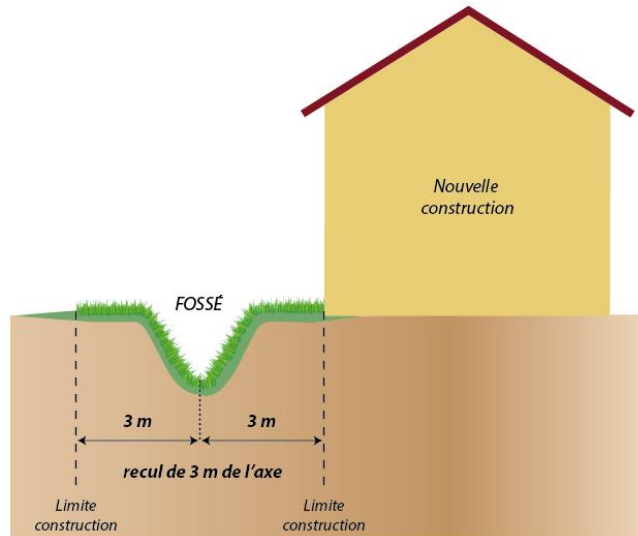
Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques (plans de zonage), les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 35 mètres de l'axe de la RD40 ;
- 15 mètres de l'axe de la RD249 ;
- 8 mètres de l'axe des voies et chemins ouverts à la circulation ;

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres du franc-bord des cours d'eau reportés aux documents graphiques du règlement (plans de zonage), excepté dans le secteur Ns où le recul sera de 20 mètres.



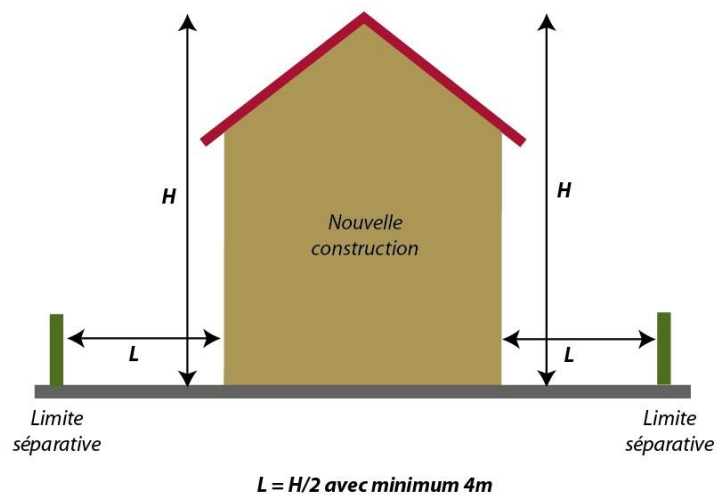
Aucune construction ne peut être implantée à moins de 3 mètres de l'axe des fossés.



Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'extension, en continuité ou non, d'un bâtiment existant situé en deçà de ces limites.

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

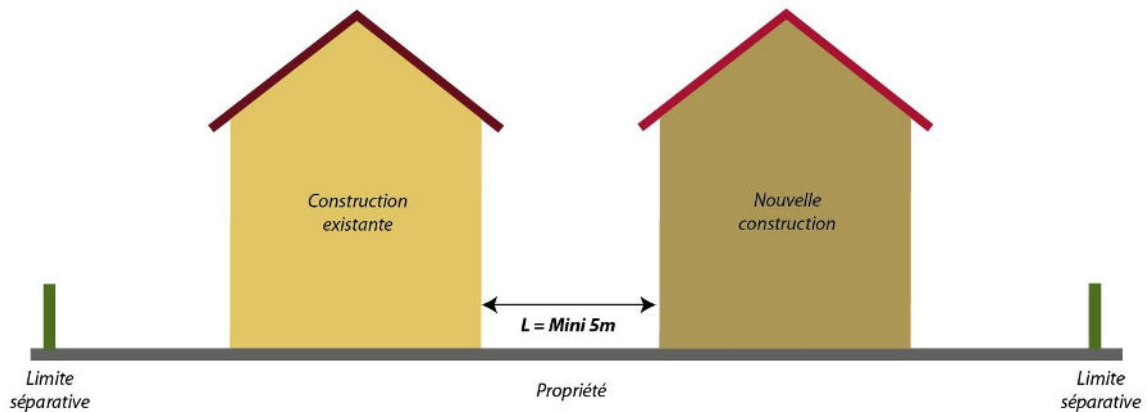
Les bâtiments à construire devront être implantés de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.



En bordure des ruisseaux et des fossés d'assainissement autres que ceux repérés aux documents graphiques, aucune construction ne peut être implantée à moins de 4 mètres du bord du fossé.

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

La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à 5 mètres à l'exception des bâtiments annexes.



ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions destinées à l'habitat et leurs extensions est limitée à 200m² au total.

Cette règle ne s'applique pas pour les constructions destinées aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone N et le secteur Ns : La hauteur maximale des extensions n'excédera pas celles des bâtiments existants.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Les extensions, modifications ou aménagements des constructions existantes doivent avoir pour effet de conserver, d'améliorer ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

Clôtures :

Le long des cours d'eau et fossés, les clôtures devront uniquement être constituées de grillages à maille large, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm) ou édifiées sur un mur bahut de 40 cm maximum, afin d'assurer une transparence hydraulique.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les Espaces Boisés Classés (EBC) figurant sur les plans de zonage ne peuvent pas faire l'objet de défrichement. Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à autorisation.

ARTICLE N 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES**Énergies renouvelables :**

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée pour l'approvisionnement énergétique des constructions nouvelles, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Il convient donc, d'une manière générale et dans la mesure du possible, de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur, panneaux solaires et photovoltaïques,...

Déchets :

Dans le cadre de tout projet d'urbanisation nouvelle, il doit être réalisé sur le terrain privatif et en limite de la voie publique un emplacement non clos, couvert et accessible sur cette dernière ; cet emplacement sera réservé au stockage temporaire des bacs pour le ramassage public des ordures ménagères. Cet emplacement sera traité en enrobé et réalisé de telle manière que les bacs soient mis en discrétion.

LEXIQUE DU REGLEMENT

DEFINITIONS INDICATIVES DIVERSES :**A^{ccès}**

L'accès d'un terrain est défini comme étant l'endroit de la limite du terrain où s'exercent les mouvements d'entrée et de sortie de la voie, le chemin de desserte ou la servitude de passage.

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.

Activités

Les locaux à destination d'activités sont essentiellement destinés à la fabrication, la transformation, le conditionnement ou le dépôt de produits, la réparation, l'entretien, les activités de laboratoire, les activités de transport.

Activités artisanales

Locaux au sein desquels exercent moins de dix salariés au sein d'une entreprise inscrite à la Chambre des Métiers. Cette destination recouvre également les prestations de service de caractère artisanal (salons de coiffure, laveries, boutiques de réparation...).

Activités industrielles

Activité économique ayant pour objet l'exploitation et la transformation des matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis.

Adaptations mineures

L'article L 123-1-9 du Code de l'Urbanisme précise que l'autorité compétente peut accorder un permis de construire pour adaptations mineures sous réserve que celles-ci soient rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. La décision doit alors être motivée.

Affouillements et exhaussements du sol

Cf. articles R 421-19 et R 421-23 du Code de l'Urbanisme. Les opérations de déblais remblais visées dans le présent règlement concernent donc les travaux en deçà des seuils fixés par l'article R 421-23.

Aire de stationnement

Toutes les aires de stationnement doivent présenter une surface moyenne de 25 m² (place de stationnement proprement dite et aire de manœuvre). Toute place devra présenter une largeur d'au moins 2,40 mètres et une longueur d'au moins 5 m. Seules seront prises en compte les places avec un accès direct.

Aléa

Probabilité d'apparition d'un phénomène naturel, d'intensité et d'occurrence données, sur un territoire donné. L'aléa est qualifié de résiduel, modéré ou fort (voire très fort) en fonction de plusieurs facteurs : hauteur d'eau, vitesse d'écoulement, temps de submersion, délai de survenance. Ces facteurs sont qualifiés par rapport à l'événement de référence.

Alignement

L'alignement est la fixation des limites que l'Administration entend assigner au domaine public au droit des propriétés riveraines des voies de communication. A défaut de fixation administrative il est constitué par la limite commune d'un fonds et d'une voie ouverte à la circulation générale (limite entre le domaine public et le domaine privé). Les dispositions de l'article 6 du règlement de chaque zone s'appliquent également aux voies privées ouvertes à la circulation publique ou aménagées en impasse. S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte, en application de son statut juridique propre, par rapport aux propriétés riveraines.

Arbres de hautes tiges

Végétal ligneux à tige simple comprenant un tronc et une cime pouvant atteindre au moins 7 mètres de hauteur à l'état adulte.

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.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close d'une certaine importance destinée à abriter des activités humaines comme l'habitat, les activités économiques industrielles, d'artisanat ou d'élevage.

Bâtiment protégé, élément particulier protégé

Les documents graphiques identifient des bâtiments ou parties de bâtiments, ainsi que des éléments particuliers, que le PLU protège en application de l'article L151-19 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.

Camping, Caravane

Le camping et le caravanning peuvent être interdites dans certaines zones du PLU en application notamment des articles R111-33 et R111-34 du code l'urbanisme.

Selon l'article R111-47 du code de l'urbanisme, sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Terrains de camping et autres terrains aménagés pour l'hébergement touristique : cf. notamment articles L443-1 et suivants, et R111-33 et suivants du code de l'urbanisme.

Stationnement isolé de caravanes (et terrains aménagés pour l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leur utilisateur) : cf. articles L444-1 et R421-19, R421-23.

Carport :

Le carport est une construction qui sert à abriter la voiture des aléas climatiques. Équipée de poteaux et d'un toit, le carport se caractérise par l'absence de murs, laissant l'espace occupé relativement aéré.

Carrière

Une carrière est l'exploitation de substances visées notamment à l'article 4 du Code Minier, par extraction à partir de leur gîte, en vue de leur utilisation. Les carrières dépendent de la législation sur les Installations Classées. Elles sont, à la date de l'approbation du présent PLU, soumises à autorisation dès lors que l'extraction des matériaux est supérieure à 2000 tonnes ou lorsque la superficie de l'affouillement est supérieure à 1000 m². Toute autorisation d'ouverture fera l'objet d'une étude d'impact et d'une étude de danger, sera précédée d'une enquête publique et devra être compatible avec le Schéma Départemental des Carrières, s'il existe. En dessous des seuils ci-dessus mentionnés, l'exploitation des carrières peut relever de la Loi sur l'Eau (nomenclature visée par le décret du 29 mars 1993). Les carrières peuvent être interdites dans certaines zones du PLU (car incompatibles avec la vocation de la zone) ou autorisées sous conditions (*Lois n° 76.663 du 9 juillet 1976 et n° 93.3 du 4 janvier 1993*).

Changement de destination :

Transformation d'une surface pour en changer l'usage au regard des destinations établies à l'article R151-27 du code de l'urbanisme : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, fonction d'entrepôt, et constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Châssis de toiture

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

Clôtures

Elles sont soumises à déclaration préalable selon les cas cités à l'article R421-12 du code de l'urbanisme. Elles doivent éventuellement respecter des prescriptions spéciales concernant la nature, la hauteur, l'aspect de la clôture. L'implantation est définie par rapport à l'alignement. (*Code Civil, articles 647, 671 - plantation, servitude de visibilité en matière de voirie*).

Contigu

Est contiguë une construction qui touche, qui est accolée à une limite (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (construction contiguë).

Coefficient d'emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction. L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume hors oeuvre de la construction au sol.

Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface du terrain est prise en compte, même s'il est grevé par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace boisé classé.

Cependant les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.

Dans le règlement, le coefficient d'emprise au sol est calculé dans les bandes prises séparément.

Coefficient d'imperméabilisation

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

Construction

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

Constructions annexes ou annexes

Une construction annexe ou annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée sur la même unité foncière que la construction principale, selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction (liste d'exemples non exhaustive : abris à bois, abris de jardin, locaux piscines, locaux techniques, préau, abris,...).

Constructions existantes :

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

Container (ou conteneur)

Dans le domaine du transport, un « container » (ou « conteneur »), est un caisson métallique parallélépipédique conçu pour le transport de marchandises par différents modes de transport. Ses dimensions ont été normalisées au niveau international.

Dans le cadre de la transformation de leur usage par certains (pour l'habitation, le stockage de matériel ou autres), il est utilisé des containers dits « de dernier voyage » qui ne sont plus utilisés dans le transport maritime ou routier.

Côte TN (terrain naturel)

Cote NGF du terrain naturel avant travaux, avant-projet.

D **ébit :**

Volume d'eau passant en un point donné en une seconde (exprimé en m³/s).

Défrichement :

Toute opération qui a pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière, sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs de celui qui en prend l'initiative.

Le défrichement peut être direct ou indirect :

- Il y a défrichement direct lorsque l'état boisé a été supprimé par abattage des arbres et destruction des souches et qu'un autre usage que la forêt a été donné au sol ;
- Il y a défrichement indirect lorsque des opérations volontaires ont eu pour conséquence d'entraîner la destruction de l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière.

Il ne faut pas confondre cette notion avec le débroussaillage qui consiste à nettoyer et à entretenir des sous-bois.

Destinations :

La liste par destination ci-après n'est ni certifiée ni exhaustive (elle est donc fournie à titre indicatif).

- **Artisanat** (non alimentaire et ouvert au public, tel que défini dans la circulaire du 20 mars 1993) :

Cette destination comprend les locaux et les annexes où sont exercées des activités de fabrication, transformation ou réparation de produits. Elle comprend les prestations de services (coiffeur, institut de beauté, ...). Elle exclut l'artisanat à caractère commercial (cf. définition commerce).

- *coiffure, soins esthétiques et soins corporels ;*
- *cordonnerie ;*
- *photo ;*
- *reprographie, imprimerie, photocopie ;*
- *optique ;*
- *fleuriste ;*
- *serrurerie ;*
- *pressing, retouches, repassage ;*
- *toiletage ;*
- *toute activité artisanale ouverte au public avec vente au détail en magasin : bâtiment, artisanat d'art, confection, réparation,...* ;

- **Bureaux** : Cette destination comprend les locaux et annexes dans lesquels sont exercées des activités administratives et de gestion, de direction, de conseil, d'études, d'ingénierie, de recherche et de développement, ... Elle englobe les activités tertiaires. Elle couvre l'activité des professions libérales qui proposent une prestation de service sans vente de produits.

- *bureaux et activités tertiaires ;*
- *médical et paramédical : laboratoire d'analyses, professions libérales médicales ;*
- *sièges sociaux ;*
- *autres professions libérales : architecte, avocat, notaire, expert-comptable, écrivain public,*
- *éditeur, etc. ;*
- *bureau d'études : informatique, etc. ;*
- *agences : agences immobilières, banques, assurance, travail temporaire, bureau de vente,*
- *agences de voyage, auto-école, etc. ;*
- *prestations de services aux entreprises : nettoyage ;*
- *établissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage automobile, vidéothèque, salle de jeux, etc.) ;*
- *locaux associatifs, activités sportives et culturelles, cinémas ;*
- *cafés et restaurants ;*

- **Commerces** : Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle et leurs annexes. Elle comprend les activités artisanales à caractère commercial.

- *alimentation générale ;*
- *boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ;*
- *boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie ;*
- *caviste ;*
- *produits diététiques ;*
- *primeurs ;*

- *commerce non alimentaire :*

- *équipement de la personne :*

- *chaussures ;*
- *lingerie ;*
- *sports ;*
- *prêt-à-porter (féminin, masculin, et enfants) ;*

- *équipement de la maison :*

- *brocante ;*
- *gros et petit électroménager ;*
- *gros et petit mobilier (litterie, mobilier de bureau) ;*

- quincaillerie ;
- tissus ;
- vaisselle et liste de mariage ;
- automobiles – motos –cycles :
 - concessions, agents, vente de véhicule, etc. ;
 - station essence ;
- loisirs :
 1. sports hors vêtements (chasse, pêche, etc.) ;
 2. musique ;
 3. jouets, jeux ;
 4. librairie, bouquiniste, papeterie ;
- divers :
 - pharmacie hors CDEC ;
 - tabac ;
 - presse ;
 - cadeaux divers ;
 - fleuriste, graines, plantes ;
 - horlogerie, bijouterie ;
 - mercerie ;
 - maroquinerie ;
 - parfumerie ;
 - galerie d'art ;
 - animalerie

- **Entrepôts** : Cette destination comprend les locaux de stockage et de reconditionnement de produits ou de matériaux.

- **Exploitation agricole**

- **Exploitation forestière** ;

- **Habitation** : Elle regroupe tous les logements, quels que soient leur catégorie, leur financement, leur constructeur. Le caractère de la zone indique le type d'habitat en tant qu'affectation dominante de la zone. Dès lors que sont autorisées les constructions à destination d'habitation, sont également autorisées les constructions qui ont un lien d'usage avec l'habitation telles que les annexes : garage, abris de jardins,

- **Hébergement hôtelier** : Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtel et résidence de tourisme définie par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera.

- **Industrie** : Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits.

- **Services publics ou d'intérêt collectif** : Les équipements collectifs correspondent à l'ensemble des installations, des réseaux et des bâtiments qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin. Il s'agit d'équipements publics ou privés destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général dans les domaines culturel, sportif et de loisir, hospitalier, sanitaire, de la défense et de la sécurité, scolaire et universitaire, administratif ou encore des lieux de culte, des pépinières d'entreprise, des aires d'accueil des gens du voyage, des parkings publics, des jardins familiaux, etc... Cette destination comprend également les établissements fournissant des services d'aide ou d'accompagnement à la personne. Il s'agit par exemple des résidences de services des établissements sociaux ou médico-sociaux.

Distances

Les distances sont comptées perpendiculairement à la ligne de référence (alignement, limite de construction, limite séparative).

Emplacements réservés

E Les emplacements réservés sont destinés à accueillir des voies, ouvrages publics, des installations d'intérêt général ainsi que des espaces verts. Le régime juridique est organisé notamment par les dispositions de L152-2 du Code de l'Urbanisme.

Sous réserve des dispositions notamment de l'article L433-1, la construction est interdite sur les terrains, bâtis ou non, compris par le PLU dans les emplacements réservés.

Le propriétaire d'un terrain réservé par le PLU peut exiger du bénéficiaire de la réserve qu'il soit procédé à son acquisition. Le bénéficiaire doit se prononcer dans un délai d'un an qui suit la mise en demeure d'acquiescer.

Emprise au sol (des constructions)

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Les constructions non closes telle que les hangars ou les constructions dédiées au stationnement sont prises en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

Emprise d'une voie

Assiette de terrain nécessaire à la réalisation d'une voie, y compris toutes ses annexes.

Emprises publiques

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. En effet, les règles de l'article 6 doivent être conçues pour ordonnancer les constructions par rapport aux lieux publics ouverts à la circulation.

Toutefois, bien qu'elles ne donnent pas accès directement aux propriétés riveraines, certaines emprises publiques nécessitent un ordonnancement d'implantation, et sont assujetties aux dispositions de l'article 6. Il s'agit notamment des cours d'eau.

Equipement public

Equipement porté par une collectivité destiné à l'usage public (piscine, gymnase, bâtiment scolaire,...).

Espaces Boisés Classés – bois et forêt (notamment L113-1 et suivants du code de l'urbanisme)

- **Espaces Boisés Classés (EBC)**
Les PLU peuvent classer comme espace boisé, les bois, forêts, parcs, haies à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection et la création de boisements.
- **Défrichement** : il est interdit dans les espaces boisés classés (*Code Forestier pour les autres cas*).
- **Coupe, abattage d'arbres** : ils sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés sauf pour les coupes d'éclaircie au profit d'arbres d'avenir prélevant moins du tiers du volume sur pied. Aucune coupe n'aura été réalisée sur la parcelle dans les 5 années précédentes. Cf article R421-23-2 du code de l'urbanisme.

Espace vert protégé (EVP)

Les EVP sont des espaces à protéger répertoriés sur les documents graphiques au titre de l'article L.123-1-5 7° constitués d'un ensemble planté intéressant sur un ou plusieurs terrains. Tous travaux dans ces espaces sont soumis à autorisation.

Exhaussement de sol

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100m² et si la hauteur excède 2m.

Extension

Augmentation de l'emprise et / ou de la surface, en continuité de l'existant (et non disjoint). On distingue les extensions de l'emprise au sol (créatrices d'emprise) et les extensions aux étages (sur l'emprise existante). Lorsqu'une extension est limitée (20m², 20%...), cette possibilité n'est ouverte qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du document.

Façades

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Faîtage

Ligne de rencontre haute de deux versants d'une toiture.

Franc-bord

Terrain laissé libre de toute construction sur le bord et le long d'un cours d'eau.

G**abarit**

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, des prospects et d'emprise au sol

H**aie**

Plantation harmonieuse d'arbres et/ou d'arbustes en une ou plusieurs lignes parallèles.

I**lot**

L'îlot est la partie du territoire, bâtie ou non bâtie, composée d'une ou plusieurs propriétés, délimitée par des voies publiques ou privées.

Imperméabilisation

Protection contre le passage de l'eau à travers une paroi ou un revêtement.

Inondation

Submersion temporaire par l'eau, de terres qui ne sont pas submergées en temps normal. Cette notion recouvre les inondations dues aux crues des rivières, des torrents de montagne et des cours d'eau intermittents méditerranéens ainsi que les inondations dues à la mer dans les zones côtières et elle peut exclure les inondations dues aux réseaux d'égouts (source : directive européenne relative à l'évaluation et à la gestion des risques d'inondation n°2007/60/CE).

Installation classée

Les installations classées sont notamment soumises aux articles L. 511-1 et suivants du Code de l'environnement. Elles sont soumises à autorisation ou déclaration selon une nomenclature approuvée par décret. Elles se caractérisent par les dangers et inconvénients qu'elles peuvent présenter, justifiant leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU.

L**imites séparatives (du terrain)**

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et les terrains contigus.

Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Lotissement

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

M**arge 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 depuis l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan et jusqu'au mur de la façade.

L'imposition d'une marge de reculement par rapport aux voies et emprises publiques (places, espaces verts...) a pour but :

- de protéger les riverains contre les nuisances,
- de préserver l'avenir (élargissement d'une voie),
- de ménager des vues,
- d'homogénéiser et de pérenniser les compositions urbaines et les paysages perçus depuis la rue,
- de favoriser une composition urbaine, paysagère, végétale ou boisée depuis les rues.

Modification de construction

Transformation de tout ou partie d'une construction existante, sans augmentation d'emprise, de surface ou de volume (qui relèverait de l'extension), avec ou sans changement de destination.

Modénature

Proportions et disposition des moulures et éléments architecturaux caractérisant la façade d'une construction.

Mur bahut

Muret bas.

Mur de soutènement

Un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables. En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais. Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures.

Niveau

Espace situé entre un plancher et le plancher qui lui est immédiatement supérieur, se compte sur une même verticale. Un niveau sera comptabilisé au titre du PLU et notamment de l'article 10 – Hauteur maximale des constructions dès lors que les conditions cumulatives suivantes seront remplies :

- - Espace comprenant en tout ou partie une hauteur sous plafond d'1,80 m.
- - Espace bénéficiant de conditions d'accès suffisantes au regard de sa destination et de ses caractéristiques : portes, ascenseur...
- - Espace respectant les règles de construction et notamment d'ouverture, d'ensoleillement.

Ainsi, peuvent être distingués les constructions sans étage avec donc avec un simple niveau correspondant à un « rez-de-chaussée » (R), les constructions avec un étage et donc deux niveaux (R+1), les constructions avec deux étages et donc trois niveaux (R+3), etc,...

Opération (d'aménagement) d'ensemble

Les opérations d'aménagement d'ensemble visent à la réalisation de plusieurs bâtiments avec la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs, publics ou privés.

A titre indicatif, peuvent notamment constituer des opérations d'aménagement d'ensemble au sens du code de l'urbanisme :

- les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC)
- les lotissements soumis à permis d'aménager

- les opérations de plusieurs constructions soumises à permis de construire valant division

dans la mesure où ces opérations d'aménagement garantissent la mise en œuvre d'un projet d'aménagement et d'équipement de l'espace cohérent sur une portion conséquente d'une zone ou d'un secteur de zone définis au règlement et au document graphique.

Dans certains cas, pour assurer la qualité de l'urbanisation d'un espace, le règlement conditionne cette urbanisation à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble devant couvrir la totalité d'une zone ou d'un secteur de zone définis au règlement et au document graphique.

Ouvrages publics et installations d'intérêt général

Les ouvrages publics sont des équipements publics réalisés par une personne publique. On distingue :

- les équipements d'infrastructure (voies, réseaux et ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs...).
- les équipements de superstructure (équipements scolaires, sociaux, hospitaliers, administratifs...). Une installation d'intérêt général doit notamment répondre à une fonction collective.

Ouvrage techniques ou superstructure

Volume construit se superposant à la toiture : local de machinerie d'ascenseur, locaux techniques divers, souches de cheminée...

Les antennes, paratonnerres et paraboles ne sont pas considérés comme des ouvrages techniques ou des superstructures.

Piscines

Au sens du présent règlement, les piscines correspondent uniquement à la partie en eau (bassin), ce qui ne comprend donc pas les divers aménagements de leurs abords (margelles, plage,...).

Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI)

Document valant servitude d'utilité publique, annexé au Plan Local d'Urbanisme en vue d'orienter le développement urbain de la commune en dehors des zones inondables. Il vise à réduire les dommages lors des catastrophes naturelles en limitant l'urbanisation dans les zones à risques et en diminuant la vulnérabilité des zones déjà urbanisées. C'est l'outil essentiel de l'Etat en matière de prévention des risques.

Plans de zonage ou documents graphiques

Les mentions faites aux plans de zonage ou aux documents graphiques correspondent aux documents graphiques relatif au Plan Local d'Urbanisme tels que notamment visés aux articles R.123-1 et R.123-11 du code de l'urbanisme.

Plate-forme

Surface de la voie qui comprend la ou les chaussées, les trottoirs, les terre-pleins s'ils existent.

En milieu urbain, la plate-forme comprend la ou les chaussées, les trottoirs, les terres-pleins s'ils existent. Dans ce cas, la plate-forme et l'emprise sont donc identiques.

Projet

Tout aménagement, installation ou construction nouveaux, incluant les extensions, mais également les projets d'intervention sur l'existant tels que les modifications ou les changements de destination.

"Propriété" - "terrain" - "unité foncière"

Constitue un îlot de propriété, un terrain ou une unité foncière, une parcelle ou un ensemble de parcelles contiguës (d'un seul tenant), appartenant à un même propriétaire, à un même groupe de copropriétaires ou à une même indivision.

Reconstruction

Correspond à la démolition (volontaire ou après sinistre) et la réédification consécutive, dans un court délai, d'un bâtiment de même destination, d'emprise au sol inférieure ou égale et sans augmentation du nombre de niveaux. La demande de permis de démolir, s'il y a lieu, doit être concomitante avec la demande de construire. Une ruine n'est pas considérée comme une construction, sa réédification n'entre donc pas dans la présente définition.

Remblai

Exhaussement du sol par apport de matériaux. Les nouveaux remblais, non compensés par des déblais sur le même site, sont généralement interdits ; les règles correspondantes ne concernent pas les remblais nécessaires au calage des constructions autorisées.

Restauration ou rénovation

Remise en état avec ou sans remise au norme d'un bâtiment ou partie d'un bâtiment existant sans extension.

Retrait - prospect

On appelle retrait l'espace situé entre une construction et la limite séparative, sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies exclues) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

Ce retrait est calculé depuis les saillies lorsque celles-ci présentent une largeur au moins égale au quart de celle de la façade.

Pour les façades avec décrochement, les retraits seront calculés en fonction de la hauteur respective des façades de chacun des décrochements.

Réhabilitation

Travaux de confortation, de mise aux normes d'un bâtiment n'entraînant pas de changement de destination. Elle peut par exemple comporter la restructuration interne d'un logement, voire la division d'un immeuble, voire l'augmentation du nombre de logements dans l'immeuble.

Risque d'inondation

Combinaison de la probabilité d'une inondation [*aléa*] et des conséquences négatives potentielles pour la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel et l'activité économique [*enjeux*] associées à une inondation (source : directive européenne relative à l'évaluation et à la gestion des risques d'inondation n°2007/60/CE).

Saillie

Partie d'un bâtiment avançant sur la façade ou dépassant le plan d'un mur, comme le versant d'une toiture, une corniche, un balcon.

Secteur, sous-secteur

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valables pour toute la zone, certaines règles particulières.

Services

Locaux abritant une activité de prestation autre qu'artisanale ou les fonctions administratives d'une entreprise.

Servitude de passage

Les terrains qui ne disposent pas d'une desserte sur voie publique ou privée peuvent bénéficier d'un passage aménagé sur fond voisin dont les caractéristiques doivent satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères et aux exigences des services publics à caractère industriel et commercial.

Surface de vente :

Il s'agit des espaces affectés :

- a. à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats ;
- b. à l'exposition des marchandises proposées à la vente ;
- c. au paiement des marchandises ;
- d. à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente.

En l'état actuel des textes et de la jurisprudence, ne sont notamment pas pris en compte dans la surface de vente :

- a. les locaux techniques ;
- b. les réserves ;
- c. les allées de circulation desservant les commerces indépendants d'un centre commercial ;
- d. les aires de stationnement des véhicules des clients ;
- e. les mails des centres commerciaux desservant plusieurs commerces, sous réserve que n'y soit exposée aucune marchandise proposée à la vente ;
- f. les sas d'entrée des magasins, s'ils n'accueillent pas de marchandises proposées à la vente ;
- g. les ateliers d'entretien, de réparation, de fabrication, de préparation des marchandises proposées à la vente si leur accès est interdit au public.

Surface de plancher

D'après l'article R 111-22 du Code de l'urbanisme, « la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et des fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trélies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou celliers, annexes des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures ».

T errain naturel

Altitude du sol avant tous travaux de terrassement ou de régalage des terres.

Toiture-terrasse

Couverture quasiment plate ne comportant que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux.

U nité foncière

Ilôt de propriété unique d'un seul tenant et appartenant à un même propriétaire délimité par les voies publiques et les autres propriétés qui le cernent.

V ersant

Pente d'une toiture.

Voie

Une voie doit desservir plusieurs propriétés et doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et des voitures. Il s'agit des voies publiques et privées.

Voie en impasse

Petite rue sans issue.

Voie ouverte à la circulation générale

Ce sont toutes les voies publiques ou privées, quels que soient leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins,...).

Voie privée

Une voie privée est une voie interne aux propriétés, dont le sol appartient à une (des) personne(s) privée(s). Elle peut être ouverte à la circulation publique ou réservée à l'usage exclusif des propriétaires desservis ; dans ce cas un dispositif spécial (portail ou autre) l'isole de la voie publique.

Voie (voirie) publique

La voie publique comprend les autoroutes, les routes nationales, les routes départementales et la voirie communale.

Vulnérabilité

Conséquences potentielles de l'impact d'un aléa sur des enjeux (populations, bâtiments, infrastructures, etc.) ; notion indispensable en gestion de crise déterminant les réactions probables des populations, leurs capacités à faire face à la crise, les nécessités d'évacuation, etc.

Z one d'Aménagement Concerté (Z.A.C.)

Il s'agit d'une zone à l'intérieur de laquelle un aménageur public ou privé est chargé de réaliser l'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis notamment en vue de la réalisation (voir notamment articles L 311-1 et suivants du Code de l'urbanisme) :

- de constructions à usage d'habitation, de commerces, d'industrie, de services,
- d'installations et d'équipements collectifs publics ou privés.

Au sein des périmètres de ZAC, le PLU peut comprendre des dispositions particulières précisées notamment aux articles L151-42 et L152-27 du Code de l'urbanisme.