

COËSMES

PLAN LOCAL D'URBANISME

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

CHAPITRE I

CHAMP D'APPLICATION, PORTEE ET CONTENU DU REGLEMENT

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de Coësmes, tel que précisé sur les documents graphiques.

ARTICLE 2 - CHAMP D'APPLICATION MATERIEL DU REGLEMENT

Le plan local d'urbanisme gère l'affectation des espaces et prévoit les modalités de leur occupation. Il est opposable à toute opération, construction ou installation utilisant l'espace, quelle soit ou non assujettie à autorisation ou à déclaration, que cette autorisation ou cette déclaration soit exigée par les dispositions du code de l'urbanisme ou par les dispositions d'une autre réglementation (Code Minier, Code Forestier, Code Rural, installations classées, etc.)

ARTICLE 3 - CUMUL DES REGLEMENTATIONS D'URBANISME

Demeurent opposables aux autorisations d'occuper le sol, nonobstant les dispositions du présent règlement :

LES REGLES GENERALES D'URBANISME :

- A) - Les dispositions d'ordre public des règles générales de l'urbanisme, visées à l'article R.111-1 du Code de l'urbanisme :
- B) - Les articles du Code de l'urbanisme restant applicables nonobstant les dispositions de ce PLU :
- C) - Les règles d'urbanisme contenues dans les lotissements non devenus caducs,
- D) - Les servitudes d'utilité publique dont la liste est précisée en annexe du PLU.

Informations importantes:

A) - L'exercice de certaines activités, certaines constructions, opérations ou installations demeure subordonné à une ou plusieurs déclarations, autorisations ou modalités en application de lois et règlements spécifiques et indépendants du droit de l'urbanisme.

B) - Protection du patrimoine archéologique : Conformément aux termes des lois du 27 septembre 1941, modifiées par les lois n°2001-44 et 2003-707, ainsi que les décrets n°2002-89 du 16 janvier 2002 et n°2004-490 du 3 juin 2004 : Toute découverte, mobilière ou immobilière intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture du département.

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être aliénés ou détruits avant leur examen par un spécialiste mandaté par le Conservateur Régional. Tout contrevenant sera passible des peines prévues au nouveau code pénal.

Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le code de l'urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet qui consulte le Conservateur Régional de l'Archéologie.

ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le présent règlement comporte :

- des règles générales applicables sur tout le territoire de la commune,
- des règles particulières à chaque zone précisant l'affectation prépondérante de ces zones et les modalités de leur occupation.

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, en zones d'urbanisation future, en zones agricoles et en zones naturelles et/ou forestières.

LES ZONES URBAINES auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II sont des zones déjà urbanisées où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

LA ZONE UC :

D'une manière générale, la zone UC correspond au centre bourg. Elle est caractérisée par une certaine densité urbaine et une réelle valeur patrimoniale. Elle a vocation à demeurer une zone urbaine diversifiée.

Elle peut accueillir les habitations et leurs dépendances, les commerces, les bureaux et les services compatibles avec l'habitat, s'ils peuvent être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants.

LA ZONE UE :

La zone UE correspond aux extensions résidentielles. Elle a la même vocation de zone urbaine diversifiée qu'en UC exception faite des commerces qui y sont interdits. Elle peut ainsi accueillir les habitations et leurs dépendances, les bureaux et les services compatibles avec l'habitat, s'ils peuvent être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants.

LA ZONE UA:

La zone UA est une zone destinée à recevoir des activités.

LA ZONE UEq :

La zone UEq est une zone destinée à recevoir des constructions, installations ou équipements de service public ou d'intérêt collectif.

LES ZONES D'URBANISATION FUTURE : auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III, sont des zones situées en continuité des zones urbaines, elles sont naturelles à l'origine et ont vocation à être urbanisées par des opérations groupées :

LES ZONES 1 AU :

La zone 1AU est une zone naturelle non équipée ou insuffisamment équipée où est prévue à court terme l'extension de l'agglomération sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants. Les constructions et les opérations admises doivent être conformes aux dispositions du présent règlement et respecter les orientations d'aménagement spécifiques, cohérentes avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble permettant un développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation. Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés. L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant correspondant aux conditions particulières prévues par le présent règlement. Lorsque ces conditions sont remplies, les règles de constructions applicables aux différentes zones portées au plan sont celles de la zone 1AU, sauf règles particulières prévues par les orientations d'aménagement spécifiques, le zonage ou le présent règlement. En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.

LES ZONES 2 AU :

Les zones 2AU sont des zones naturelles non équipées réservées à l'urbanisation future. Elles sont momentanément inconstructibles. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

LES ZONES AGRICOLES :

LA ZONE A :

La zone A est une zone de protection du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Sont autorisées exclusivement, les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole ainsi qu'aux services publics ou d'intérêt collectif. Le changement de destination des constructions dans ces zones n'est pas systématiquement admis, de même que les évolutions des constructions existantes. Ils peuvent être refusés dès lors qu'ils compromettent ou font peser des contraintes plus fortes sur l'exploitation agricole.

LA ZONE AA :

La zone AA comprend les secteurs de bâtis isolés en milieu rural, agricole. Elle peut admettre, sauf exceptions, des évolutions des constructions existantes sous conditions. Le changement de destination des constructions dans ces zones n'est pas systématiquement admis, de même que les évolutions des constructions existantes. Ils peuvent être refusés dès lors qu'ils compromettent ou font peser des contraintes plus fortes sur l'exploitation agricole. Dans tous les secteurs, l'exploitation des terres agricoles peut s'y poursuivre : cultures, pâtures, épandages, ... dans le respect des règles sanitaires en vigueur.

LES ZONES NATURELLES DE PROTECTION :

LA ZONE NL :

La zone NL est une zone naturelle à vocation touristique, sportive et/ou de loisirs. Elle permet d'accueillir les installations et équipements liés et nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

Le plan indique par ailleurs :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer (EBC) Cf . annexe en fin de règlement
- Les emplacements réservés aux voies, aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. Cf. annexe en fin de règlement
- Les éléments du paysage : Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié par le PLU et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.
- La trame des zones humides pour lesquelles s'appliquent les dispositions générales définies ci-après
- La trame des connexions biologiques existantes et à conforter pour lesquelles s'appliquent les dispositions générales définies ci-après
- La localisation du patrimoine et des éléments de paysage préservés au titre du L 151-19 du code de l'urbanisme pour lesquelles s'appliquent les dispositions générales définies ci-après,
- Les reculs des voies départementales lorsqu'ils s'imposent,
- Les zones inondables issues de l'atlas des zones inondables,
- Les marges « bruit »,
- Le périmètre de projet s'imposant dans le centre bourg,

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

CHAPITRE II

REGLES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL

ARTICLE 1 - CONSTRUCTIONS A CARACTERE EXCEPTIONNEL

Sont visés par cette disposition les ouvrages publics «techniques» en général (château d'eau, station d'épuration, ...) qui, par nature, ne peuvent faire l'objet d'une planification ou qui, par leur faible importance, ne justifient pas la création d'un emplacement réservé et dont la construction n'a pas à faire l'objet d'une enquête publique.

Sont également visés les équipements indispensables à la sécurité, y compris les locaux dont la proximité immédiate est rendue nécessaire pour la gestion de ces équipements.

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation (art 6 et 7 obligatoires) d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, pour la réalisation :

D'ouvrages techniques (château d'eau, station d'épuration, transformateur, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, éco-stations...) Nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
Et de certains ouvrages de caractère exceptionnel tel que les églises, les équipements techniques (éoliennes..)
Dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différentes zones du présent règlement. Leur édification doit être appréciée en fonction de leur apport à la vie sociale et de leur insertion dans l'environnement.

ARTICLE 2 - REHABILITATION DES CONSTRUCTIONS VETUSTES

Sous réserve que le principe de réhabilitation soit autorisé dans la zone, une construction est considérée comme vétuste si son état de dégradation demeure insuffisant pour qu'elle soit considérée comme une ruine. Notamment, l'essentiel des murs porteurs devra avoir été conservé dans une proportion équivalente à 3 murs sur 4, d'une hauteur minimale significative, soit 2,50 m et leur état de solidité devra être suffisant pour ne pas s'écrouler en cours de travaux à peine de déchéance.

ARTICLE 3 - CONSTRUCTIONS DETRUITES PAR SINISTRE

La reconstruction après sinistre, si elle n'est pas interdite par le règlement des zones, ne peut être réalisée que dans les conditions suivantes :

Elle peut être autorisée dans les mêmes volumes pour les bâtiments régulièrement édifiés ayant été détruits par un sinistre quelconque depuis moins de 2 ans, sans changement de destination ni d'affectation, indépendamment du respect des articles 5 à 14 du règlement de la zone mais sous réserve du respect des orientations d'aménagement éventuelles.

Cependant, la reconstruction à l'identique doit être refusée dans les cas suivants :

- si des servitudes d'utilité publique rendent inconstructible le terrain considéré : PPRN, de servitudes aéronautiques, d'un EBC, d'un Emplacement Réservé....
- si le terrain est soumis à des servitudes liées à la protection du patrimoine : tout projet de reconstruction devra obtenir l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France, en site classé et de la DRAC en secteur archéologique
- si les constructions ou installations ne sont pas compatibles avec le caractère de la zone où se situe le terrain d'assiette.

ARTICLE 4 - EFFETS D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

Il est rappelé qu'en cas de changement de destination d'une construction, les exigences du règlement du plan local d'urbanisme fondées sur la nature des activités exercées dans les constructions doivent être respectées dans les mêmes conditions que s'il s'agissait d'une création.

ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par un PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

En outre, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent déroger au corps de règles de la zone concernée.

ARTICLE 6 - PERMIS DE DEMOLIR

L'ensemble des constructions de plus de 25m² d'emprise au sol implantées sur le territoire communal est soumis à permis de démolir.

Les constructions repérées au titre du L 151-19 du code de l'urbanisme représentent un patrimoine d'intérêt local majeur. Leur conservation est le principe de base, la démolition l'exception, accompagnée d'une réflexion paysagère, urbaine et architecturale visant à ne pas porter atteinte à la structure du tissu urbain du secteur considéré.

ARTICLE 7 - SECTEURS SOUMIS AU RISQUE D'INONDATION

Toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver le risque doit être strictement limitée pour préserver le champ d'expansion des crues, conserver les capacités d'écoulement et éviter l'exposition des personnes et des biens.

A cette fin sont interdits :

- a) tout ouvrage, remblaiement ou endiguement qui ne sera pas justifié par la protection des lieux fortement urbanisés ou qui ne serait pas indispensable à la réalisation de travaux d'infrastructure publique
- b) les constructions nouvelles à l'exception de l'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. prenant en compte le risque dans la limite des plafonds suivants :
 - 25 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation, annexes comprises ;
 - 30 % de leur emprise au sol pour les bâtiments publics ou à usage d'activités économiques autres qu'agricoles,sous réserve que le premier plancher de l'extension se situe à au moins 20 cm au-dessus des plus hautes eaux et qu'elle ne comporte pas de sous-sol ;
 - les bâtiments et installations agricoles sous réserve qu'ils soient directement liés et indispensables aux activités agricoles existantes et qu'ils n'entraînent aucun remblai.

La construction sur pilotis est autorisée

- c) les murs et clôtures susceptibles de constituer un obstacle au libre écoulement des crues.

Mesures complémentaires imposées sous la responsabilité du maître d'ouvrage :

- les réseaux techniques (électricité, téléphone et gaz) particulièrement vulnérables aux effets de l'eau, devront être de conception de type parapluie et être équipés d'un dispositif de mise hors service automatique
- les éventuels produits polluants devront être stockés hors d'eau ou dans un cuvelage étanche
- les matériaux utilisés sous la cote des plus hautes eaux devront être insensibles à l'eau (recommandation).

ARTICLE 8 - SECTEURS SOUMIS AU RISQUE EBOULEMENT

Toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver le risque doit être strictement limitée pour éviter l'exposition des personnes et des biens. A cette fin sont interdites les constructions nouvelles.

ARTICLE 9 - PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ÉNERGIES RENOUVELABLES DANS LA CONSTRUCTION

Les dispositions des articles 6 à 9 du présent règlement ne font pas obstacle à l'isolation par l'extérieur des constructions existantes, sous réserve du respect de la réglementation en matière d'accessibilité des espaces publics et privés.

Les constructions se conformeront aux dispositions réglementaires nationales en matière de réglementation thermique.

Rappel du CCH : une étude de faisabilité des approvisionnements en énergie est exigée pour la construction de tout bâtiment nouveau à l'exception des catégories figurant à l'article R.111-22 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 10 - ZONES HUMIDES

Les zones humides sont représentées sur le règlement graphique (zonage) par une trame spécifique renvoyant aux dispositions réglementaires littérales.

Sont interdits les constructions, les remblais et déblais, les drainages ayant pour conséquence la suppression ou la dégradation de la zone humide ou du cours d'eau. Sont permis les travaux relatifs à la sécurité des personnes, les actions d'entretien et de réhabilitation.

Les zones humides figurant au PLU ne sont pas exhaustives. La police de l'eau peut délimiter des zones humides au-delà de cet inventaire sur la base de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié par celui du 1 octobre 2009 qui précise les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement. La loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 novembre 2006 s'applique à toute zone humide délimitable à partir de cet arrêté.

ARTICLE 11 - CONNEXIONS BIOLOGIQUES

Les connexions biologiques sont repérées par une trame spécifique renvoyant aux dispositions réglementaires littérales afférentes, déclinées ci-après.

Sont interdits les constructions et installations autres que celles nécessaires à la valorisation des lieux.

ARTICLE 12 - PROTECTION AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME DU BATI FIGURANT AUX PLANS DE ZONAGE.

Les ensembles d'intérêt architectural, identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme et figurant sur les plans de zonage, doivent être préservés

Seuls sont autorisés les extensions, rénovations et aménagements dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble du terrain d'assiette.

Tous les travaux réalisés doivent être conçus dans le respect des caractéristiques du patrimoine à préserver. Pour ces bâtiments repérés, un avis simple de l'Architecte des Bâtiments de France pourra être demandé.

Leur extension, leur rénovation et leur aménagement doivent respecter les dispositions suivantes:

a) Matériaux, jointements, enduits, et peintures :

- Le ravalement doit conduire à améliorer l'aspect extérieur des édifices ainsi que leur état sanitaire. À ce titre, doivent être employés des matériaux et des couleurs, des techniques, etc, valorisant à nouveau le caractère architectural des constructions.
 - La composition initiale de la façade et l'aspect originel des ouvertures doivent être pris en considération lorsque cela s'avère possible notamment lorsque le plan d'origine est connu.
 - A ce titre, les ouvrages en pierre de taille ou/et en brique, prévus pour être apparents, doivent être restaurés.
 - Les murs pignons ainsi que les murs de clôture doivent être traités avec le même soin que les façades de la construction.
 - La nature et la couleur des enduits, des matériaux de revêtement de façade et des peintures doivent permettre une bonne insertion du bâti dans son site.

b) Décors et modénatures :

- Tout élément structurel ornemental de qualité du bâtiment (bandeaux, sculptures, corniches, modillons, entablements, culots, pilastres, chaînes d'angle, appuis et linteaux, bossages, céramiques, lambrequins, niches, épigraphes, décors sculptés, mosaïques, etc.) doit être maintenu, restauré ou restitué. Les éléments nouveaux de modénature devront se conformer à la logique de conservation et/ou de restitution des dispositions originales, si elles sont connues.

c) Percements :

- L'agrandissement des ouvertures existantes est interdit sur les façades sur rue, s'il dénature leur architecture ; il est possible à l'arrière si les nouvelles ouvertures respectent l'architecture, s'intègrent dans l'environnement, et ne mettent pas en cause la pérennité du bâtiment.
- Les lucarnes présentes sur les toitures de bâtis recensés sont à conserver.

d) Menuiseries, vitrerie

- Les verrières et vitraux sont à préserver ; les vérandas liées à une habitation sont interdites, sauf sur les façades arrières et si elles ne dénaturent pas l'aspect général de la construction.

e) Matériaux de couverture

- Lorsque la toiture est couverte en ardoise, les travaux de réfection ne doivent pas modifier la nature du matériau de couverture.

ARTICLE 13 - protection au titre de l'article L.151-19 et du L.151-23 du code de l'urbanisme d'arbres isolés, des haies et boisements figurant aux plans de zonage.

Un arbre est identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme : en dehors des tailles d'entretien, toutes coupes et l'abattage de l'arbre doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les ensembles végétaux d'intérêt paysager (relevant de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme) sont protégées par les dispositions suivantes :

- **Un maintien des talus et des haies existants**
- **L'arasement des talus et des haies sur plus de 5 m.**

Le déplacement d'une haie ne peut être envisagé qu'après autorisation de la commune.

Il sera exigé en compensation la constitution, à l'aide d'essences locales, d'une haie d'intérêt environnemental équivalent (talus s'il y a lieu, sens de la pente), implantée prioritairement sur une connexion biologique dégradée à conforter.

Une demande d'autorisation est à produire en mairie.

- **Un suivi des coupes et arrachages des arbres remarquables**

L'arrachage ou la coupe d'un arbre remarquable identifié sur le plan de règlement graphique du PLU ne peuvent être envisagés qu'après autorisation de la commune.

Une demande d'autorisation est à produire en mairie.

- **Une préservation des haies avec un entretien périodique**

c1) L'entretien périodique préservant le linéaire n'est pas règlementé. Ne sont pas soumis à autorisation préalable :

-l'émondage des arbres de type dits « émousses » ou « têtards », ainsi que le nettoyage des abords de la haie,

-les coupes de cépées d'arbres, respectant les souches en place et le renouvellement des végétaux (exemple : cépées de châtaigniers)

-les coupes d'arbres de haut jet arrivés à maturité, dans la limite de 30% maximum du nombre total d'arbres pour chaque haie, ceci sur une durée de 10 ans, et sous réserve que chaque arbre abattu soit renouvelé par un plant d'essence locale.

c2) Les coupes portant sur plus de 30% de l'ensemble des arbres doivent faire l'objet d'une demande préalable et d'une autorisation du maire.

En cas d'autorisation chaque arbre abattu sera renouvelé par un plant d'essence locale participant au renforcement de la haie restante et, si ce n'est pas envisageable, au renforcement d'une connexion biologique dégradée.

ARTICLE 14 - RISQUE SISMIQUE

La commune est classée dans sa totalité en zone de sismicité. Les constructions devront tenir compte de l'application de la réglementation en matière de prévention contre les risques sismiques.

ARTICLE 15 - LES EMPLACEMENTS RESERVES

Le Plan Local d'Urbanisme comporte les emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, repérés par une trame spécifique et un numéro, renvoyant à un tableau de synthèse, indiqué sur le règlement graphique (zonage) et qui précise leur superficie, leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

ARTICLE 16 - LES ESPACES BOISES CLASSES (E.B.C.)

Le règlement graphique (zonage) comporte les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions spéciales visées aux articles L. 113-1 et suivants et R.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux articles L. 311-1 et 2 et R. 311-1 et 2 du Code Forestier.

Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

CHAPITRE III

DEFINITIONS

ALIGNEMENT :

Dans le présent règlement, l'alignement correspond à la limite du domaine public au droit des parcelles privées.

BÂTIMENTS ANNEXES :

Sont considérées comme bâtiments annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les constructions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, réalisées sur le même terrain mais implantées à l'écart de cette dernière. Ex. : remises, abris de jardin, garages, celliers ...

CATÉGORIES DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS : (ART. R.151-27 à R.151-29 DU CODE DE L'URBANISME)

- Habitation ;
- Hébergement hôtelier ;
- Bureaux ;- commerce ;
- artisanat ;
- industrie ;
- exploitation agricole ou forestière ;
- fonction d'entrepôt ;
- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

EMPRISE AU SOL :

L'emprise au sol des constructions se définit, dans le présent règlement, par la projection verticale des bâtiments, au sol.

EMPRISES PUBLIQUES :

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains (chemins piétons, espaces verts publics..).

EXTENSION :

Est dénommée «extension» l'agrandissement de la construction principale ou une construction réalisée sur le même terrain que la construction principale, mais accolée à celle-ci.

FAÇADE DE CONSTRUCTION :

Côté ou élévation d'un bâtiment, vu de l'extérieur (un pignon est considéré comme une façade, cf. CE 22 janv. 2007, M. Ducommun).

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

Pour l'ensemble des zones, les éléments de superstructure technique tels que les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques sont pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale des constructions (H2).

Les cheminées et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur plafond (H2) de la construction, à condition que leur propre hauteur, mesurée à partir de la surface extérieure de la toiture, n'excède pas 1,50 mètre.

Hauteur maximale des façades (H1) :

La hauteur maximale des façades est mesurée à l'égout du toit, qu'il s'agisse d'une toiture en pente ou d'une toiture terrasse, en tout point. Elle est définie par rapport au niveau :

- du trottoir en limite d'emprise publique ou de voie ;
- du sommet de chaussée en limite d'emprise publique ou de voie si le trottoir n'existe pas ;
- du sol naturel avant travaux.

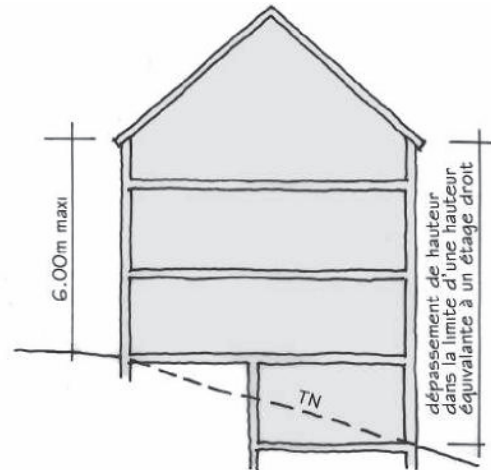
Hauteur maximale des constructions (H2) :

La hauteur maximale d'une construction est la différence de niveau entre :

- le trottoir en limite d'emprise publique ou de voie ;
- le sommet de chaussée en limite d'emprise publique ou de voie si le trottoir n'existe pas ;
- le sol naturel avant travaux.
- et le point le plus haut de la construction, à l'exception des superstructures techniques citées ci-dessus.

Cas particulier des constructions dans la pente :

1. au-delà d'une pente de 5%, un immeuble pourra présenter deux hauteurs différentes. Le dépassement de hauteur est autorisé, dans l'emprise de la construction, pour la façade qui s'implante au plus bas du terrain, dans la limite d'un étage droit. Cf. Schéma illustratif ci-contre avec une hauteur de façade à 6 m.
2. lorsque la rue présente une pente égale ou supérieure à 10%, la façade sur rue sera découpée en éléments de 30m de longueur au maximum, la hauteur «étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon».

**LIMITES SÉPARATIVES :**

- Limites latérales : Limites qui séparent deux propriétés et qui ont un contact en un point avec la limite d'une voie ou d'une emprise publique.
- Limites de fonds de parcelles : Pour les terrains de forme autre que triangulaire, est dénommée fond de parcelle, la limite du terrain opposée à la limite sur voie. Dans le cas de parcelle présentant plusieurs limites sur voie, un seul fond de parcelle sera retenu. Ce sera la limite opposée à la limite sur voie portant l'implantation de la façade principale (dans le respect des règles d'implantation des articles 6 du présent règlement).

RETRAIT :

La notion de retrait des façades de constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou aux limites séparatives (articles 6 et 7 des règlement de zone) s'applique au nu de la façade concernée, c'est-à-dire hors éléments de construction en saillie de la façade tels que les saillies traditionnelles, seuils, socles, soubassements, corniches, oriels, marquises, paires-soleil, balcons, éléments architecturaux (encadrements, pilastres, nervures, ...), auvents, portiques, avancées de toiture, bandeaux, appuis de fenêtre ... ne créant pas de surface hors œuvre brute et dont le dépassement de la façade respecte les dispositions du code de la voirie routière (circulation piéton, voitures, ...). Le retrait imposé porte sur 60% de la façade. Les 40% restants s'implanteront librement au-delà du retrait imposé, dans des limites éventuelles définies dans les règlements de chaque zone.

SURFACE DE PLANCHER :

Application de l'article R.111-22 du code de l'urbanisme.

UNITÉ FONCIÈRE OU TERRAIN :

Est considéré comme unité foncière ou terrain, l'ensemble des parcelles contiguës d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Sont prises en compte, pour le calcul de la surface du terrain, les parties grevées d'un espace boisé classé.

VOIE :

La voie qui sert de référence pour les règles d'implantation des constructions (article 6 des règlements de zone), est une emprise qui doit desservir au moins 3 constructions et en ce sens permettra la circulation générale des personnes et des véhicules (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, voies en impasse même privées). La voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation.

VOLUME PRINCIPAL :

On entend par « volume principal » d'une ou de plusieurs constructions formant un ensemble architectural, celui qui est le plus important et qui, généralement, a le faîte le plus élevé.

VOLUME SECONDAIRE :

On entend par « volume secondaire » d'une ou de plusieurs constructions formant un ensemble architectural, celui qui est moins important que le volume principal et qui n'a pas le faîte le plus élevé.