

- Les façades des constructions annexes doivent être traitées avec une finition talochée et de teinte et de couleur proches de celles des pierres locales.

### **Ouvrages en saillie**

Les coffres des volets roulants doivent être intérieurs et non en façade.

~~— Les blocs de climatiseurs ne doivent pas être visibles du domaine public.~~

### ***Climatiseurs – antennes paraboliques***

Aucun élément technique (climatiseur, antenne...) n'est autorisé en saillie des façades sur voies. Les dispositifs doivent être non visibles depuis la voie publique. Les climatiseurs peuvent néanmoins être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

### **Toiture**

- La pente des toitures peut varier entre 25 et 33 %. Les toitures à 2 pentes ;
  - Les couvertures des toitures sont en tuiles canal vieillies ou assimilées ;
  - Excepté au Hameau du Somail, les toits terrasses, les toits plats et les terrasses tropéziennes sont autorisés. Ceux qui seront accessibles devront présenter des garanties de sécurité (gardes corps) ;
- ~~— Les capteurs solaires sont interdits sur le Hameau du Somail seulement.~~

### **Dispositifs favorisant les économies d'énergies et l'adaptation climatique**

Afin de ne pas porter atteinte à la valeur patrimoniale du bâti, les nouvelles technologies permettant les économies d'énergie ou les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont autorisés et devront être intégrés le mieux possible au bâti existant (superposition légère autorisée).

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que les panneaux solaires, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Pour les nouvelles constructions, les dispositifs seront intégrés comme éléments architecturaux de la construction.

### **Les énergies renouvelables**

~~Les panneaux photovoltaïques sont autorisés sous réserve de s'intégrer aux volumes architecturaux ; ils sont interdits sur le Hameau du Somail seulement.~~

## 4. Objet n°4 : article 13, les espaces verts

---

### 4.1. Objet des modifications et présentation du contexte

#### 4.1.1. Les objectifs poursuivis

Le PLU en vigueur n'encadre pas suffisamment les aménagements des espaces extérieurs. Ces derniers sont rarement paysagés, qu'ils soient situés sur le domaine public ou privé.

Afin de permettre d'améliorer la qualité urbaine des opérations situées dans le tissu urbain, des règles de végétalisation sont introduites dans le règlement de la zone UC13.

Les nouvelles règles visent à :

- permettre une végétalisation des espaces de stationnement qu'ils soient privés ou publics. Cette règle visent les zones UA, UB et UC.
- permettre des aménagements paysagers grâce à un pourcentage d'espace vert à respecter. Ce dernier doit inciter les propriétaires et aménageurs à végétaliser les abords des constructions. Il a aussi le mérite de limiter l'imperméabilisation des sols. Seule la zone UC est visée par ces nouvelles dispositions, elle regroupe les quartiers résidentiels.

### 4.2. Les nouvelles dispositions

#### 4.2.1. Les améliorations apportées au règlement en zone UA et UB 13

Une réglementation est introduite en matière de plantation des aires de stationnement, moyennant la plantation d'un arbre pour 2 places de stationnement.

##### 4.2.2.1. Règlement écrit avant modification en zones UA et UB13

Pas de règle.

##### 4.2.2.2. Règlement écrit après modification en zones UA et UB13

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 2 places.

#### 4.2.2. Les améliorations apportées au règlement en zone UC 13

La réglementation actuelle est insuffisante car trop large et donc mal appliquée. Des aménagements d'espaces verts sont suggérés, mais la règle étant très floue, elle n'est pas traduite dans les faits de manière quantitative et qualitative. Les modifications visent à préciser la règle actuelle en matière de stationnement (règle identique aux zones UA et UB dans un souci d'harmonisation) et à imposer un pourcentage d'espace vert afin de garantir des espaces libres de qualité sur les terrains à construire et réduire les espaces laissés en « attente » qui ne sont jamais aménagés.

##### 4.2.2.1. Règlement écrit avant modification en zone UC13

Les nouvelles plantations seront de préférence des essences locales adaptées au milieu méditerranéen, compatibles avec la flore locale et en accord avec le milieu urbain d'un point de vue paysager. L'ensemble des plantations dans les espaces libres privatifs sera constituées d'essences locales adaptées au milieu méditerranéen, non invasives et non allergènes. Les surfaces non construites, ainsi que les abords immédiats des aires de stationnement doivent être agrémentés de plantations.

#### 4.2.2.2. Règlement écrit après modification en zone UC13

Les nouvelles plantations seront de préférence des essences locales adaptées au milieu méditerranéen, compatibles avec la flore locale et en accord avec le milieu urbain d'un point de vue paysager. L'ensemble des plantations dans les espaces libres privatifs seront constituées d'essences locales adaptées au milieu méditerranéen, non invasives et non allergènes.

Les surfaces non construites, ainsi que les abords immédiats des aires de stationnement (y compris les délaissés des aires de stationnement) doivent être agrémentés de plantations. Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 2 places.

En zone UC, au moins 25 % de la superficie du terrain sera traitée en espace végétalisé de pleine terre. Les essences utilisées pour les plantations doivent être constituées de préférence d'arbres et d'arbustes d'essence locale.

Les bassins et les noues de rétention, d'infiltration des eaux pluviales seront obligatoirement végétalisés et les abords plantés. Il est recommandé l'utilisation d'essences non allergisantes pour la réalisation des haies ou massifs. Une solution de diversification végétale pour la réalisation de haies en climat méditerranéen doit être recherchée.

## 5. Objet n°5 : corrections de forme

---

### 5.1. *Objet des modifications et présentation du contexte*

#### 5.1.1. Les objectifs poursuivis

Le PLU en vigueur indique la mention « Néant » aux articles 5 et 14 de toutes les zones du PLU. Cette mention n'ayant pas de sens, cette notion est remplacée par la mention « Non réglementé ».

### 5.2. *Les nouvelles dispositions*

#### 5.2.1. Règlement écrit avant modification des articles 5 et 14 dans toutes les zones U, AU, A et N

**Article 5 :**  
Néant

**Article 14 :**  
Néant

#### 5.2.2. Règlement écrit après modification des articles 5 et 14 dans toutes les zones U, AU, A et N.

**Article 5**  
~~Néant~~  
Non réglementé

**Article 14 :**  
~~Néant~~  
Non réglementé







Mairie de Saint Nazaire d'Aude

**DEPARTEMENT DE L'AUDE**  
**VILLE DE SAINT-NAZAIRE-D'AUDE**

**Modification simplifiée n°1 du PLU de Saint Nazaire  
d'Aude**

**Pièce n°3 - Règlement écrit -  
Septembre 2020**

**PLU approuvé le :**  
20 janvier 2016

**Modification simplifiée n° 1 du PLU**  
- Arrêté de mise en œuvre n° AR\_2020\_56-  
Délibération municipale du **23 septembre 2020**  
visant les modalités de mise à disposition du dossier



<b>SOMMAIRE</b> .....	<b>2</b>
<b>TITRE I- DISPOSITIONS GENERALES</b> .....	<b>3</b>
<b>LEXIQUE ET DEFINITIONS COMMUNES</b> .....	<b>7</b>
<b>TITRE II- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b> .....	<b>12</b>
CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA.....	13
CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB.....	21
CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC.....	30
CHAPITRE IV – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE.....	40
<b>TITRE III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b> .....	<b>46</b>
CHAPITRE UNIQUE – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU .....	47
<b>TITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b> .....	<b>56</b>
CHAPITRE UNIQUE – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A.....	57
<b>TITRE V- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b> .....	<b>65</b>
CHAPITRE UNIQUE – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N.....	66

# TITRE I- DISPOSITIONS GENERALES

## ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Saint-Nazaire-d'Aude et du Hameau du Somail.

Les dispositions du présent règlement sont applicables à tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ouvrages, installations et opérations réalisés sur des terrains ou parties de terrain localisés dans la zone.

Lorsque la zone comprend des secteurs (UA, UB, UC...), la règle de la zone leur est applicable sauf dans le cas où des dispositions spécifiques à ces secteurs complètent ou se substituent à la règle générale prévue pour la zone.

Lorsqu'un secteur comprend des sous-secteurs (UCa par exemple), la règle du secteur leur est applicable sauf dans le cas où des dispositions spécifiques à ces sous-secteurs complètent ou se substituent à la règle générale prévue pour la zone.

## ARTICLE 2 – PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- 1) Les Servitudes d'Utilité Publique mentionnées en Annexes du Plan Local d'Urbanisme ;
- 2) Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant notamment :

- les règles générales de l'urbanisme (articles R.111-1 et suivants du Code de l'Urbanisme) ;
- les autorisations d'occupation du sol (Permis de Construire, Permis d' Aménager, Permis de Démolir, Déclaration Préalable) ;
- les règlements des lotissements ainsi que l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme relatif au maintien des règles du lotissement ;
- les périmètres sensibles ;
- les zones d'aménagement concerté ;
- Les règles spécifiques aux lotissements s'appliquant concomitamment aux règles du PLU conformément à l'article R 442-1 du Code de l'Urbanisme ;
- La protection des vestiges archéologiques en vertu de la loi du 27 Septembre 1941 et les décrets des 5 Février 1986 et 25 Février 1993 ;
- Les prescriptions découlant de l'ensemble des législations générales en vigueur, notamment en matière d'hygiène et de sécurité : le code forestier, le code de l'environnement, le Règlement Sanitaire Départemental, la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, etc. ;
- Les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones d'urbanisation future, en zones agricoles et en zones naturelles délimitées sur les documents graphiques.

- Selon l'article R.123-5 du Code de l'Urbanisme, « **les zones urbaines sont dites**

**"zones U"**. Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter » ;

- Selon l'article R.123-6 du Code de l'Urbanisme, « **les zones à urbaniser sont dites "zones AU"**. Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme » ;

- Selon l'article R.123-7 du Code de l'Urbanisme, « **les zones agricoles sont dites "zones A"**. Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A peuvent seules être autorisées :

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

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R.\* 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement » ;

- Selon l'article R.123-8 du Code de l'Urbanisme, « **les zones naturelles et forestières sont dites "zones N"**. Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- o a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- o b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- o c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- o les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- o les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière



*où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.*

*Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs bénéficiant des transferts de coefficient d'occupation des sols mentionnés à l'article L. 123-4, ainsi que dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.*

*En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols ».*

### **1) Les zones Urbaines équipées immédiatement constructibles**

- La zone UA correspondant au centre ancien très dense formé par la circulade ;
- La zone UB correspondant aux faubourgs du centre ancien, assez dense ;
- Les zones UC correspondant aux extensions plus récentes du XX<sup>ème</sup> et XXI<sup>ème</sup> siècle bien moins denses, comprenant les lotissements et les quartiers périphériques pavillonnaires à dominante d'habitat. La zone UC se divise en deux sous-secteurs :
  - Un sous-secteur UCa, qui est une zone urbanisée où la densité est moyenne ;
  - Un sous-secteur UCb qui correspond à une zone urbanisée sous forme individuelle, avec une densité plus faible.
- Les zones UE correspondant à des zones d'équipements publics et sportifs ;

*Remarque : en toutes zones, un indice « i » souligne l'inondabilité potentielle du secteur selon le Plan de Prévention des Risques Inondation.*

### **2) Les zones d'Urbanisation Future insuffisamment ou non équipées immédiatement constructibles**

- Les zones AU se décomposent en trois secteurs :
  - Le sous-secteur AUms correspondant à une zone non équipée qui sera urbanisée sous forme d'une opération d'ensemble (lotissement) et faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.
  - Le sous-secteur AUI non équipé qui sera spécialement aménagé pour la pratique d'activités sportives.

### **3) Les zones Agricoles**

- La zone A correspond aux zones agricoles soustraites de l'influence du Canal du Midi contrairement au secteur AP1, au sein de laquelle peuvent être autorisés le changement de destination des bâtiments à condition d'être identifiés dans les pièces graphiques du règlement et dès lors qu'ils ne compromettent pas l'exploitation agricole et la qualité des sites. Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers.
- La zone Ap correspondant à la zone agricole de la commune comprise dans la bande des 100 mètres de part et d'autre du Canal du Midi au sein de laquelle le

principe est celui de la stricte in constructibilité.

*Remarque : en toutes zones, un indice « i » souligne l'inondabilité potentielle du secteur selon le Plan des Surfaces Submersibles approuvé le 2 décembre 1949.*

#### 4) Les zones Naturelles

- La zone N correspondant à des secteurs protégés en raison de la qualité des sites, milieux naturels et paysages est relative à l'Aude et ses affluents directs ainsi qu'aux abords immédiats du Canal du Midi.

*Remarque : en toutes zones, un indice « i » souligne l'inondabilité potentielle du secteur selon le Plan de Prévention des Risques Inondation.*

### ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures en vertu de l'article L.123-1-9 du Code de l'urbanisme peuvent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles supposent en outre le faible dépassement de la norme. Les articles concernés sont les articles 3 à 13 inclus du règlement de chaque zone.

### ARTICLE 5 – DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

#### 5.1. Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

Conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment ceux nécessaires au fonctionnement des Réseaux communaux d'Eau Potable, d'Assainissement, de Transport d'Electricité, de Télécommunication, d'accès et de voiries, etc. ainsi que les affouillements et les exhaussements qui y sont liés. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

#### 5.2. Constructions détruites ou démolies depuis moins de 10 ans

L'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme, prévoit que « *la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié* »

Reconstruction à l'équivalent : la nouvelle construction doit être identique en termes de Surface de Plancher, de hauteur, d'emprise et d'implantation. L'aspect extérieur peut différer de la construction d'origine.

Un bâtiment détruit ou démolé peut être reconstruit dans l'état antérieur, sur le même terrain, à condition que le propriétaire ou ses ayants-droits à titre gratuit, déposent le permis de construire pour la reconstruction dans un délai de deux ans suivant la date du sinistre.

#### 5.3. Constructions existantes non conformes aux règles du PLU

Lorsqu'une construction existante ou une occupation du sol régulièrement édifiée n'est pas conforme aux règles applicables à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à

l'égard de ces dites règles ou de rendre la construction plus conforme au règlement.

## **ARTICLE 6 – DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES**

En vertu de l'article R.123-11 du Code de l'Urbanisme, certaines dispositions viennent compléter, voire se substituer à l'application du Règlement d'urbanisme à savoir :

### **6.1. Les Emplacements Réservés**

Les emplacements réservés tels que mentionnés au d) de l'article R.123-11 et à l'article L.123- 1-5 du Code de l'Urbanisme sont reportés sur les plans de zonage et répertoriés dans une liste.

### **6.2 Les Sites et Secteurs Protégés ou à Mettre en Valeur**

Les sites et secteurs mentionnés aux h) et i) de l'article R.123-11 sont reportés sur les plans de zonage du PLU.



## LEXIQUE ET DEFINITIONS COMMUNES

- **Abris de Jardin** : Construction annexe, destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin ;
- **Acrotère** : Partie supérieure d'un mur de façade, masquant la couverture en partie ou en totalité, constituant un rebord, généralement dans le cas de toitures terrasses ;
- **Affectation** : Destination à un usage déterminé ;
- **Affouillement** : Au sens de la présente définition et par opposition à l'exhaussement du sol, il s'agit d'un creusement par prélèvement de terre, conduisant à abaisser le niveau du terrain naturel ;
- **Aléa** : Phénomène naturel de récurrence et d'intensité données ;
- **Alignement** : C'est la limite entre le domaine public et les propriétés riveraines. Une obligation d'implantation à l'alignement des voies peut être imposée, notamment en centre ancien. Dans une acceptation plus large, l'alignement est aussi considéré comme la limite formée par le bâti existant côté rue (succession de façades, perspectives visuelles par exemple). Il peut être préservé pour des raisons architecturales notamment ;
- **Artisanat** : C'est l'ensemble des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec l'aide des membres de leur famille. Il ne peut être fait par des équipements lourds et des procédés de façonnage industriel, afin de ne pas apporter de nuisance au voisinage ;
- **Assiette** : Superficie de terrain dédiée à la réalisation d'une opération. Dans certaines zones à urbaniser, le règlement peut imposer une assiette minimale d'opération ;
- **Bureau** : Ce sont tous les locaux et leurs annexes tels que couloirs, dégagements, salles de réunion, d'exposition, d'archives, salles d'attente et de réception, où sont exercées des activités de direction, de services, de conseil, d'étude, d'ingénierie, de traitement mécanographique ou d'informatique de gestion. L'accessibilité à la clientèle et la vente directe au public y est très peu présente, contrairement aux commerces ;
- **Changement de Destination** : Il y a changement de destination lorsqu'il y a passage de l'une à l'autre des neuf destinations différentes identifiées (voir destination) ;
- **Coefficient d'Emprise au Sol (CES)** : C'est le rapport entre l'emprise au sol d'une construction et la superficie du terrain sur lequel elle est implantée ;
- **Coefficient d'Occupation des Sols (COS)** : C'est le rapport entre la surface de plancher maximale susceptible d'être réalisée sur un terrain et la surface de ce terrain. Selon l'article R.123-10 du Code de l'Urbanisme, « le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.  
*Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R.\* 332-15 et R.\* 332-16. La surface de plancher ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des*



*possibilités de construction.*

*Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1-5 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.*

*Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU».*

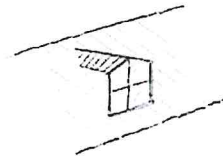
Par exemple, dans une zone à COS de 0,40, un terrain de 1000 m<sup>2</sup> peut recevoir au maximum  $1000 * 0,40 = 400$  m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

- **Commerce** : La destination « commerce » regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de service. La présentation directe et la vente au public doivent constituer des activités prédominantes ;
- **Construction** : Cette notion englobe toutes édifications, travaux, ouvrages et installations, hors sol et enterrés, qui entrent ou pas dans le champ d'application du permis de construire ;
- **Construction d'Intérêt Collectif** : Constructions à caractère public ou privé destinées aux activités de services dans le domaine de l'éducation, de l'éducation physiques et sportives, de la culture, de la santé et de la sécurité, du tourisme, de l'intégration, de la vie sociale et des équipements communaux (réseaux notamment). Pour l'ensemble des activités ainsi définies, les constructions destinées à leur exercice, leur promotion et leur développement ;
- **Construction Légère** : Construction ne comportant pas de fondations ou des fondations sommaires, dont les parois et toitures sont constituées d'éléments préfabriqués de matériaux minces démontables ou récupérables ;
- **Construction Nouvelle** : Construction sur un terrain ou une partie de terrain ne comportant au préalable aucune construction ou constituant une adjonction à une construction existante ayant pour objet d'en augmenter la Surface de Plancher de plus de 50% ;
- **Destination** : D'après le code de l'urbanisme, les règlements peuvent être différenciés selon les catégories de constructions répondant aux neuf destinations suivantes: habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerces, artisanat, industrie, exploitation agricole, entrepôts, services publics ou d'intérêt collectif ;
- **Démolition** : Action d'abattre la totalité ou une partie d'un bâtiment existant ;
- **Egout du toit** : Limite basse d'un pan de toiture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie;
- **Emplacement Réserve** : Les documents graphiques délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels sont interdits toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme ;
- **Emprise au sol** : il s'agit de la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ;
- **Emprise Publique** : Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques ;
- **Entrepôts** : Locaux destinés au stockage et au reconditionnement de produits ou matériaux industriels, artisanaux ou commerciaux ;

- **Equipement de Loisirs** : Utilisation du sol visant à réaliser des terrains de jeux, parcours de santé, terrains de sports, jardins d'enfants, aires aménagées pour la promenade, pique-nique... ;
- **Espace Boisé Classé (EBC)** : Le P.L.U. peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies, des plantations d'alignement. Ce classement interdit tout changement d'affectation et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ;
- **Espace Libre** : Ils comprennent les espaces verts (y compris tout accompagnement végétal de constructions et de voiries), les espaces piétonniers et les aires de stationnement ;
- **Exhaussement des Sols** : Surélévation du terrain par l'apport complémentaire de matière. Remblaiement ;
- **Exploitation agricole ou forestière** : Il s'agit des constructions liées et nécessaires à une activité agricole ou à une activité forestière ;
- **Extension** : Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction ;
- **Faitage** : Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. Sa hauteur correspond généralement à la hauteur absolue ;
- **Front de rue** : Façades faisant face à la voie dont le calcul de la hauteur maximale peut être différencié de celui de la hauteur absolue (voir hauteur de front de rue) ;
- **Habitation** : Destination d'une construction à usage d'habitat, permanent ou non. Elle se distingue de l'Hébergement Hôtelier par l'absence de services propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil...) ;
- **Hauteur absolue** : Notée "H" dans ce règlement. Elle est mesurée à partir du niveau de la voie de desserte ou de la bordure de trottoir si elle existe, sinon à partir du terrain naturel, jusqu'au sommet de la construction. Elle est exprimée en mètre ou par référence à une cote altimétrique ;
- **Hauteur de front de rue** : Hauteur des façades située en front de rue, appliquée dans une bande de trois mètres de l'alignement ou du retrait qui s'y substitue. Notée "h" dans ce règlement, elle est mesurée à partir du niveau de la voie de desserte ou de la bordure de trottoir, sinon à partir du terrain naturel, jusqu'à l'égout du toit ;
- **Hauteur relative** : Elle résulte de l'application des prospectes ;
- **Hébergement Hôtelier** : Construction destinée à de l'hébergement à caractère temporaire, comportant un minimum d'espaces communs propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil...) et gérés par du personnel propre à l'établissement ;
- **Îlot** : L'îlot est une partie du territoire, bâtie ou non, délimitée par des voies publiques ou privées ;
- **Industrie** : C'est l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail ou de capital. Elle nécessite des équipements lourds et des procédés de façonnage industriel pouvant apporter des nuisances au voisinage ;

- **Infrastructure** : Parties inférieures d'une construction, fondations. Généralement spécifiques d'un mode de transport, les infrastructures sont également les ouvrages, équipements techniques, matériels, parties internes d'une structure nécessaire à l'élaboration de la plate-forme des routes, des voies ferrées... Par extension, l'infrastructure peut constituer la totalité du système de transport ;
- **Liaisons Douces** : Voies dédiés aux circulations alternatives aux transports motorisés, comme le vélo ou la marche à pied... ;
- **Limites Séparatives** : Limites séparant deux propriétés distinctes. Elles sont classées en deux catégories: les limites latérales qui aboutissent à une voie ou à une emprise publique et les limites de fond de terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique ;
- **Lotissement** : Constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour effet la division d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments ;

- **Lucarne** : Petite lucarne en charpente ;



- **Marges de recul** : Prescriptions reportées sur les documents graphiques du règlement, imposant l'implantation d'une construction à une distance minimale par rapport à l'axe de la voie. Elles sont justifiées au regard des critères de nuisances, de sécurité, ainsi que de qualité architecturale et de paysages ;
- **Mitage** : Dispersion de constructions réalisées en milieu non urbanisé avant l'application des règles locales d'urbanisme ;
- **Opération d'Ensemble** : Projet réalisé dans le cadre d'un permis d'aménager, d'un permis groupé, portant sur tout ou partie d'un îlot urbain ;
- **Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)** : Pièces obligatoires du PLU, elles remplacent les Orientations d'Aménagement depuis la loi du 12 juillet 2010 (Grenelle II). Elles fixent en cohérence avec le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), un cadre d'intervention souple indiquant les principes d'organisation applicables sur certains secteurs à enjeux ;
- **Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** : Document constitutif du PLU, le Plan d'Aménagement et de Développement Durable définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour favoriser le renouvellement urbain, préserver l'environnement et favoriser la qualité urbaine et architecturale ;
- **Plan Local d'Urbanisme (PLU)** : C'est l'ensemble des pièces constituant le Document d'urbanisme communal ;
- **Plan de Prévention des Risques Naturels (PPR)** : Le PPR relève de la responsabilité de l'État. Son objet est de cartographier les zones soumises aux risques naturels et d'y définir les contraintes d'urbanisme, de construction et de gestion qui s'appliqueront au bâti existant et futur. Il permet également de définir des mesures de prévention, de protection et de sauvegarde à prendre par les particuliers et les collectivités territoriales ;
- **Prospect** : Il est défini par l'expression du rapport entre deux variables :
  - la distance comptée horizontalement de tout point de la construction projetée

au point le plus proche de la limite parcellaire ou, de l'alignement opposé de la voie ou emprise publique pour le calcul de la hauteur relative ;

- la différence d'altitude entre ces deux points.

- **Réhabilitation** : Ensemble de travaux visant à remettre aux normes d'habitabilité actuelles un bâtiment ancien ou à changer sa destination ;
- **Rétention** : Action visant à recueillir et stocker les eaux de ruissellement durant les épisodes pluvieux en vue d'éviter ou de limiter leurs impacts sur les fonds aval ;
- **Sinistre** : La notion de sinistre est assimilée à celle définie par le code des assurances. Il correspond ici à un évènement fortuit ayant occasionné la destruction d'un bâtiment ;
- **Surface de Plancher** : La surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, excluant ainsi les épaisseurs correspondant à l'isolation. Un décret en Conseil d'État précise les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation ;
- **Sursis à Statuer** : Décision motivée, par laquelle l'autorité compétente refuse de se prononcer immédiatement sur des demandes d'autorisation de travaux à réaliser. Cette décision concerne principalement :
  - des aménagements sur des terrains compris dans le périmètre d'une déclaration d'utilité publique dès l'ouverture de l'enquête préalable ;
  - des constructions susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreux les travaux publics dont la mise à l'étude a été prise en considération ;
  - des aménagements qui seraient incompatibles avec les prescriptions du futur plan local d'urbanisme en cours de révision.
- **Toit-Terrasse / Toit-Plat** : Toiture horizontale d'une construction pouvant également être accessible ;
- **Unité Foncière** : Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire, à une même personne physique ou morale ou relevant d'une même indivision ;



## TITRE II- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

*« Les zones urbaines sont dites «zones U.» Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »*

*Art. R.123-5 du Code de l'Urbanisme.*

- Chapitre I : Règlement applicable à la zone UA
- Chapitre II : Règlement applicable à la zone UB
- Chapitre III : Règlement applicable à la zone UC
- Chapitre IV : Règlement applicable à la zone UE

## CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

---

### CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

#### Issu du Rapport de Présentation (non opposable) :

**Elle correspond au centre ancien, au vieux bourg organisé en circulade.** Il s'agit du noyau historique du village, tel qu'il existait au début du XIX<sup>ème</sup> siècle. L'ambition est de préserver ce tissu très dense aux caractéristiques bien spécifiques :

- la plupart des constructions sont en alignement des façades sur la rue ;
- l'implantation de la plupart des bâtiments en ordre continu le long des rues ;
- les bâtiments sont relativement hauts pouvant atteindre quatre niveaux;
- les volumes sont imposants ;
- le tissu est très dense ;
- les ouvertures ont des proportions verticales.

Toutefois, le respect des caractéristiques de cette zone ne doit pas nécessairement empêcher un projet d'architecture contemporaine s'intégrant dans l'ensemble, avec l'emploi de matériaux innovants.

La délimitation du centre ancien est appuyée par le règlement de zone qui répond au souci de préservation de la qualité du bâti notamment au travers de l'article UA11 relatif aux aspects extérieurs.

#### Rappels :

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément à l'article R. 421-12 du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir au titre des articles R. 421-26 à R. 421-29 du Code de l'Urbanisme.

## SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UA-1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole et forestier et les bâtiments destinés à l'élevage autre que domestique ;
- Les constructions à usage industriel et d'entrepôt ;
- Les opérations groupées à usage d'activité ;
- Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que les garages collectifs de caravanes ;
- Les habitations légères de loisir (HLL) et les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les affouillements ou exhaussements de sol non mentionnés l'article UA2 ;
- L'ouverture de carrières ou de gravières ;
- Les dépôts et décharges de toute nature (véhicules, matériaux) ;
- Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés tel que prévu à l'article R. 443-4 du Code de l'Urbanisme à l'exclusion de celui d'une caravane non habitée dans des bâtiments et remises et sur des terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnées à l'article UA2.

### ARTICLE UA-2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont notamment admises sous conditions les occupations ou utilisations du sol ci-après :

- Les constructions à usage d'habitat, leurs annexes et dépendances ;
- Les constructions à usage de commerces, de services, de bureaux et d'activités d'artisanat sous réserve de respecter les conditions suivantes :
  - que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
  - qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables (du fait que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, ou que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises) ;
  - que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les constructions à usage hôtelier ou de gîte ;
- Le changement de destination d'anciens locaux agricoles (type remise) en habitation, commerces, bureaux sous réserve du respect des prescriptions définies à l'article UA 11 ;
- La réfection et l'entretien des bâtiments existants ;
- Les affouillements ou exhaussements de sol liés aux travaux de construction ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à la vie du quartier et sous réserve que :



- elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone tels que chaufferies d'immeubles, équipements de climatisation, etc. ;
  - elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
  - les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone ou elles s'implantent.
- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur ;
  - Les équipements publics d'infrastructures et de superstructures, les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UA-3 ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'aménage un accès à une voie publique ou privée, en obtenant un passage sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile ainsi que la circulation des personnes à mobilité réduite.

#### Accès

Les accès sur les voies de circulation doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. L'ouverture des portes et des portails devra être privilégiée à l'intérieur de la parcelle et ne pourra en aucun cas empiéter sur la chaussée d'une route départementale.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur les voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

L'accès par les voies communales sera systématiquement privilégié.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte telles que défense contre l'incendie, protection civile et brancardage, stationnement.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

#### Voirie

Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées à la destination et à l'importance des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie enlèvement des ordures ménagères,...) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrière.

#### Accessibilité des moyens de secours