

PLAN LOCAL D'URBANISME

DE MONT DE MARSAN

III. RÈGLEMENT

Approuvé le 07/02/2012

MODIFICATION n°1- 25/09/2013

MODIFICATION n°2 – 16/02/2016

MODIFICATION n°3 -

**Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Communautaire en date du 4
septembre 2018**

SOMMAIRE

Titre I. Dispositions générales.....	5
Titre II. Dispositions applicables aux zones urbaines.....	16
Zone U A	16
Zone U B	26
Zone U C.....	37
Zone U D.....	48
Zone U E.....	56
Zone U F.....	67
Zone U G	77
Zone U H.....	79
Titre III. Dispositions applicables aux zones à urbaniser.....	88
Zone AU 1.....	88
Zone AU 2.....	99
Zone AU 3.....	109
Zone AU 4.....	118
Zone AU 5	126
Titre IV. Dispositions applicables à la zone agricole.....	136
Zone A.....	136
Titre V. Dispositions applicables à la zone naturelle.....	143
Zone N.....	143
Annexes.....	151
Emplacements réservés	151
Liste des lotissements.....	153
Retrait et gonflement des sols argileux dans les Landes.....	154
Délibérations citées dans le règlement.....	155
Linéaire commerce et artisanat + zonage ANRU.....	157
Définition des zones d'assainissement.....	158
Liste indicative des espèces végétales régionales.....	159
Liste des espèces végétales prosrites.....	160

Titre I. Dispositions générales

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Ce règlement est établi conformément à l'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme.

Le présent règlement du PLU s'applique à la totalité du territoire de la commune de MONT DE MARSAN. Il est opposable aux personnes physiques et morales, publiques et privées.

ARTICLE 2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables les dispositions ci-après :

2.1 CODE DE L'URBANISME

Les règles générales de l'urbanisme fixées par les articles R 111-1 et suivants, à l'exception des articles R 111-3, R 111-5 à 14, R 111-16 à R 111-20 et R 111-22 à R 111-24-2. 2°) par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

- a. Les servitudes d'utilité publique mentionnées aux annexes du plan.
- b. Les articles du Code de l'Urbanisme concernant : les périmètres sensibles, les zones d'aménagement différé, le droit de préemption urbain et les zones de préemption départementales.
- c. La loi dite « paysages » : loi n°93-24 du 8 janvier 1993, relative à la protection et la mise en valeur des paysages.
- d. L'article 52 de la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement a introduit à travers l'article L111-1-4 un outil visant à mieux maîtriser le développement urbain le long des voies routières les plus importantes. Il définit un principe de préservation, en dehors des secteurs urbanisés, d'une bande inconstructible de part et d'autre de l'axe de ces voies de :
 - 100 m pour les autoroutes et routes express,
 - 75 m pour les autres voies classées à grande circulation (RD 634 et RD 932 E)
- e. Selon l'article L 442-9 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir. Toutefois, lorsque la majorité des colotis a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique. Les dispositions de cet article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement. Les lotissements de moins de dix ans et ceux ayant conservé leur règle propre sont portés dans le dossier des annexes dans la « Liste des lotissements ».
- f. les lois Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000, Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, Engagement National pour le Logement (ENL) du 30 juin 2006, la loi GRENELLE 1 du 3 août 2009, la loi portant "engagement national pour l'environnement" dite Grenelle 2 du 12 juillet 2010
- g. Les articles L111-7, L111-8, L111-9, L111-10, L123-6, L312-2 du Code de l'Urbanisme sur les fondements desquels peut être opposé un sursis à statuer.

2.2 AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS

- a. Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières, sont récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du PLU et sont reportées sur le document graphique qui lui est associé.
- b. Les autres Codes : Code de la Construction et de l'Habitation, Code de l'Environnement, Code du Patrimoine, Code Forestier, Code Rural, Code Minier, Code de la Voirie Routière, Code de la Santé Publique, etc. ainsi que le Règlement Sanitaire Départemental.
- c. La loi d'orientation sur la ville du 13 juillet 1991, la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, la loi paysage du 8 janvier 1993, la loi du 4 février 1994 portant diverses dispositions en matière d'urbanisme et de construction.
- d. La réglementation et la législation propres aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.
- e. Les dispositions du décret n°95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transport terrestre, reprises en annexe du plan.

ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS - EMBLEMES RESERVES

3.1 LE TERRITOIRE COUVERT PAR LE PLAN LOCAL D'URBANISME EST DIVISÉ EN :

Zones urbaines

Ce sont des zones dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent immédiatement d'admettre des constructions (U A, U B, U C et U D).

Les zones urbaines sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre U.

Les zones d'activités spécialisées sont comprises dans les zones urbaines (U E et U F).

La zone U G concerne la base aérienne militaire qui relève d'un régime d'autorisation d'urbanisme spécifique.

La zone UH au nord du territoire, est liée à l'hippodrome et à l'école des courses hippiques.

Zones à urbaniser

Ce sont des zones réservées à une urbanisation future à vocation d'habitat, de commerces et de services pouvant être urbanisées à court, moyen et long termes.

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 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 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.

Ce sont :

- la zone AU 1, zone de Pémégnan réservée à une urbanisation future à vocation de mixité entre habitations collectives et individuelles, commerce, artisanat, industrie, bureaux et pouvant également accueillir de l'hébergement hôtelier ainsi que des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pouvant être urbanisée à moyen et long termes ;
- la zone AU 2, zone de la Gare réservée à une urbanisation future à vocation de mixité entre habitations collectives et individuelles, bureaux, commerce, artisanat de proximité, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pouvant être urbanisée à court et moyen termes ;
- la zone AU 3, zone réservée à une urbanisation future à vocation d'habitation pouvant être urbanisée à court et moyen termes ;
- la zone AU 4, zone réservée à une urbanisation future à vocation d'habitation pouvant être urbanisée à court et moyen termes ;
- la zone AU5, zone destinée à la requalification urbaine sous la forme d'opérations d'aménagement à vocation principale d'habitat mixte (logements collectifs et individuels), pouvant accueillir des activités de commerce et d'artisanat de petites surfaces, les bureaux et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Zones agricoles

Ce sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Zones naturelles et forestières

Ce sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

3.2 LES DOCUMENTS GRAPHIQUES FONT APPARAÎTRE, À L'INTÉRIEUR DE CES DIFFÉRENTES ZONES, CONFORMÉMENT À LA LÉGENDE

- Les espaces boisés classés à conserver : leur classement y interdit tout changement d'affectation (en particulier les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation), ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Les emplacements réservés aux voies ou ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts qui ne peuvent recevoir une autre affectation que celle prévue.
- Les servitudes d'urbanisme au titre de l'article L123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programme de logement ainsi défini : toute opération de création de logement doit y comprendre une part minimale de logement locatif social (25% sur la zone AU3, 30% sur les autres zones).
- Un périmètre de grande mobilité, autour de la gare (rayon de 500 m) et autour des lignes de nervure du Plan Global de Déplacements de la Communauté d'Agglomération du Marsan (200 m de part et d'autre de l'axe des voies desservies) dans lesquels la densité nette minimale devra être de 30 logements par hectare dans les zones permettant la construction de logement (art. L123-1-5 13°bis). Le nombre de places de stationnement automobile pour les constructions destinées à d'autres usages que l'habitation y est également limité.
- Les périmètres de protection du patrimoine naturel ou écologique au titre de l'article 123-1-5 7° et 9°.
- un périmètre de 100 m interdisant les constructions de bâtiments et annexes (habitations et locaux habituellement occupés par des tiers) autour des établissements de la Montoise d'abattage et Bevimo (activités classées relevant du régime de l'autorisation, au titre de la réglementation des installations classées)

Espaces boisés classés

Ce sont les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Emplacements réservés

Le PLU fixe les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts.

Sous réserve des dispositions du Code de l'Urbanisme, interdiction de construire est faite au propriétaire d'un terrain bâti ou non, compris par le PLU dans un emplacement réservé, pour la création de voies ou d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général, d'espaces verts.

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics, repérés au plan de zonage font l'objet d'une liste annexée au présent document qui précise, pour chacun d'eux, sa superficie et le bénéficiaire de la réservation.

ARTICLE 4 ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des «adaptations mineures» dérogeant à l'application stricte des dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L. 123-1-9 du Code de l'Urbanisme).

Les adaptations mineures doivent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles (une forte pente du terrain ou le caractère des constructions avoisinantes). L'appréciation est faite au cas d'espèce.

Ces adaptations font l'objet d'une décision motivée de l'autorité compétente.

ARTICLE 5 BATIMENTS EXISTANTS

Bâtiments existants de toute nature

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet de ne pas aggraver la non-conformité de cet immeuble avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 6 NUISANCES










L'arrêté préfectoral du 24 mai 2005 portant sur le classement sonore des infrastructures de transports terrestres définit les voies concernées sur le territoire de Mont-de-Marsan.

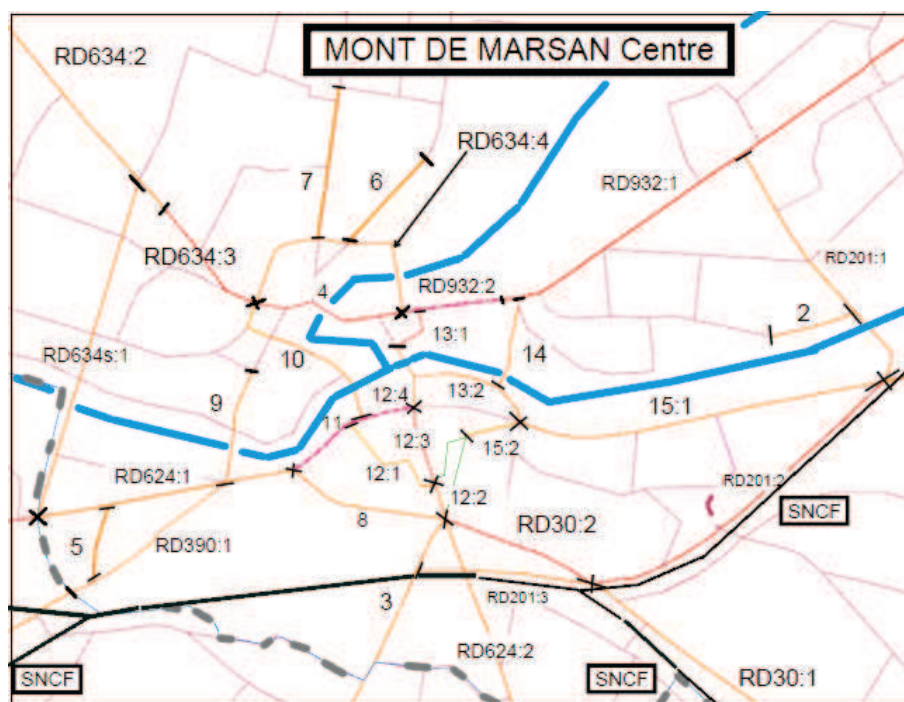
A proximité de ces voies, des prescriptions constructives particulières s'appliquent, pour protéger les riverains du bruit. Ces prescriptions découlent de l'arrêté interministériel NOR : ENV9650195A du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Les constructions nouvelles à destination d'usage d'habitat doivent faire l'objet d'un isolement acoustique particulier selon les dispositions fixées par les arrêtés précités.

Catégorie de l'infrastructure	Largeur du secteur affecté par le bruit
2	250 m
3	100 m
4	30 m

CATEGORIE DE L'INFRASTRUCTURE

	Catégorie 1
	Catégorie 2
	Catégorie 3
	Catégorie 4
	Catégorie 5
	Non classé
	Autres
	Infrastructures en tissu ouvert
	Infrastructures en U



Dispositions particulières aux zones de bruit des aéroports

Article L. 112-3 : « Au voisinage des aéroports, les conditions d'utilisation des sols exposés aux nuisances dues au bruit des avions sont fixées par la présente section, dont les dispositions complètent les règles générales instituées en application de l'article L. 101-3. »

Les Schémas de cohérence territoriale, les schémas de secteur, les plans locaux d'urbanisme, les plans de sauvegarde et de mise en valeur et les cartes communales doivent être compatibles avec ces dispositions.

Les dispositions du présent chapitre sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées."

Le Plan d'Exposition aux Bruits de l'aéroport de Mont de Marsan, approuvé par arrêté préfectoral du 2 novembre 2017 est annexé au présent dossier de PLU. Il définit 3 zones de bruit à savoir les zones A, B et C.

La réalisation de constructions, les opérations de rénovation des quartiers ainsi que les travaux sur bâtiments existants sont soumis aux dispositions réglementaires énoncées par le PEB (voir dans les annexes du PLU)

Celles-ci devront respecter l'article L 112-10 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 7 DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Le Conseil Municipal a décidé d'instituer le droit de préemption urbain simple sur la totalité des zones U et le droit de préemption urbain renforcé sur la totalité des zones AU du PLU.

ARTICLE 8 MISE EN CONCORDANCE DE LOTISSEMENTS

En ce qui concerne la mise en concordance d'un lotissement et d'un PLU qui intervient postérieurement, il est fait application de l'article L 442-11 du Code de l'Urbanisme. Les lotissements sont définis à l'article 11 du titre I.

Les règlements d'urbanisme contenus dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer dans un délai de 10 ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, dans les conditions prévues à l'Article L 442-9.

Lorsqu'une majorité qualifiée le demande, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents concernant le lotissement, dès lors que cette modification est compatible avec les dispositions du Plan local d'urbanisme, dans les conditions prévues à l'article L442-10 du Code de l'Urbanisme.

Conformément à l'article L.442-11 du Code de l'Urbanisme, lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme intervient postérieurement au permis d'aménager, un lotissement ou la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique et délibération du conseil municipal modifier tout ou partie des documents du lotissement pour les mettre en concordance avec le PLU en tenant lieu.

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, dans les conditions prévues à l'article L. 442-9 du Code de l'Urbanisme.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

De plus, les dispositions du PLU peuvent être différentes de celles d'un lotissement autorisé antérieurement à la date où le PLU est approuvé. Deux cas alors se présentent :

- Si les dispositions du PLU sont plus restrictives que celles d'un lotissement autorisé antérieurement à la date où le PLU est approuvé.
- Dans le cas contraire, ce sont les dispositions du lotissement plus rigoureuses, mais néanmoins compatibles avec celles du PLU, qui restent applicables à moins que les dispositions régissant le lotissement ne soient mises en concordance avec celles du PLU, la procédure de mise en concordance étant prévue à l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme.

La liste des lotissements de moins de dix ans à l'approbation du PLU et ceux dont les règles d'urbanisme sont maintenues est annexée au présent dossier.

ARTICLE 9 RECONSTRUCTION

Il sera fait application de l'article L111-3 du Code de l'Urbanisme « *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.*

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

ARTICLE 10 EXCEPTIONS AUX REGLES EDICTEES PAR LE PRESENT REGLEMENT

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le présent règlement applicable à la zone concernée, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard, sauf adaptation mineure motivée.

Les règles du présent règlement ne s'appliquent pas aux équipements nécessaires à l'exploitation d'un service public, ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 11 ARBRES REMARQUABLES REPERTORIES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU C.U. ET REPERES EN ANNEXE DU PLU (PRÉ-INVENTAIRE)

Afin de préserver le système racinaire, les nouvelles constructions devront être implantées à une distance minimale de 5 m des arbres remarquables répertoriés.

ARTICLE 12 GLOSSAIRE

LE GLOSSAIRE SERA MIS EN CONFORMITE AVEC LES LOIS ALUR ET AAF DANS LE REGLEMENT DU FUTUR PLU INTERCOMMUNAL PRESCRIT PAR LE MONT-DE-MARSAN AGGLOMERATION LE 1ER DECEMBRE 2015. AUSSI, IL CONVIENT DE SE RAPPORTER AUX DEFINITIONS MISES A JOUR DANS LE CODE DE L'URBANISME. COMME DEMANDÉ PAR LA DDTM LORS DE LA MODIFICATION N°2.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S) - ARTICLE R.123.10 DU CODE DE L'URBANISME

Le C.O.S., qui détermine la densité de construction admise, est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher susceptibles d'être construits par mètre carré de sol (R 123.10).

DIVISIONS FONCIERES - LOTISSEMENTS

Une unité foncière peut être divisée. Toutefois, à l'intérieur des zones déterminées conformément à l'article L.111-5-2 du Code de l'Urbanisme, toute division volontaire, en propriété ou en jouissance, d'une propriété foncière, est soumise à déclaration préalable.

En application de l'article L 442-1, 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. Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager, les lotissements qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs internes au lotissement. Les autres cas de lotissements seront eux soumis à déclaration préalable.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection au sol de la construction. Les saillies telles que balcons, marquises et débords de toiture sont exclues de cette projection.

Tous les bâtiments, y compris les annexes sont pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol.

Les éléments d'infrastructure ne dépassant pas le terrain naturel de plus de 60 centimètres sont exclus du calcul.

Le coefficient d'emprise au sol (C.E.S.) est le rapport de la surface bâtie au sol à la surface de l'ilot de propriété.

ESPACES LIBRES

La superficie d'une unité foncière supportant une ou plusieurs constructions se décompose en surface bâtie et espaces libres. Ceux-ci peuvent se décomposer eux-mêmes en espaces verts, étendues d'eau, piscines non-couvertes creusées dans le sol, aires de jeux, cheminements piétons, voies semi piétonnes, aires de stationnement et de circulation automobiles à l'air libre, aires de dépôts de matériaux à l'air libre (dans le cas d'activités).

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire pour la réalisation du projet. La hauteur des constructions est mesurée au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures exclus. Dans le cas de différences notables d'altimétrie des terrains de part et d'autre d'une limite de propriété, le niveau du sol à prendre en considération pour chaque construction est celui existant avant travaux. En cas de terrain en pente, la mesure de la hauteur au faîtage sera prise du niveau moyen du terrain naturel.

LIMITES DE PROPRIÉTÉ

On appelle :

- Alignement :
la limite qui sépare la propriété privée du domaine public est normalement fournie par le plan d'alignement.
- Limites séparatives :
 - latérales : les parties rectilignes des limites qui séparent les propriétés privées et qui touchent à l'alignement. Elles se confondent fréquemment avec les limites mitoyennes représentées souvent en milieu urbain par le mur commun des deux maisons contigües.
 - arrières ou de fonds de propriété : toutes les autres limites qui ne répondent pas aux définitions ci-dessus et qui sont celles opposées à l'alignement.

MODES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL

Les principaux modes d'occupation ou d'utilisation du sol sont :

- les démolitions,
- les constructions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, aux commerces, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière, à la fonction d'entrepôt, aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les installations et travaux divers,
- les travaux soumis à déclaration,
- les lotissements,
- les installations classées,
- les carrières,
- le stationnement des caravanes,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les plantations, coupes, abattages et défrichements,

Les usines, dépôts, ateliers, chantiers, carrières et d'une manière générale les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou nuisances pour :

- la commodité du voisinage,
- la santé, la sécurité, la salubrité publique
- l'agriculture,
- la protection de la nature et de l'environnement,
- la conservation des sites et monuments,

sont soumis aux dispositions des articles L 511-1 et suivants du Code de l'Environnement.

Ces installations sont définies dans la nomenclature des installations classées. Elles sont soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement. La demande d'autorisation ou la déclaration est adressée en même temps que le permis de construire.

L'agrandissement ou la transformation d'une installation classée peut être autorisée dans une zone où la création d'une telle installation serait

interdite, si elle s'accompagne d'une diminution sensible des dangers et des nuisances.

OPÉRATION D'ENSEMBLE

Une opération d'ensemble est une opération de construction ou réhabilitation faisant l'objet d'une unique demande de permis de construire sur un terrain d'assiette d'un seul tenant qui remplit au moins deux des critères suivants :

- 1000 m² de surface de plancher construite ou réhabilitée au minimum,
- création ou réhabilitation de 5 logements minimum,
- création ou réhabilitation de 2 bâtiments distincts.

PLEINE TERRE

Une surface est considérée comme une surface de pleine terre lorsqu'en tout point de celle-ci la percolation naturelle des eaux pluviales est possible.

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 10 mètres de profondeur à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, télécommunications, eaux potable, usées, pluviales) ;
- il doit pouvoir recevoir des plantations.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

Dans les zones qui prévoient cette disposition, les espaces verts qui ne peuvent être réalisés en pleine terre sont compensés par la réalisation de toitures végétalisées. Celles-ci peuvent être :

- des toitures végétalisées extensives : l'épaisseur de substrat est inférieure à 80cm - 1m² de toiture végétalisée extensive équivaut à 0,2m² d'espace vert de pleine terre ;
- des toitures végétalisées intensives : l'épaisseur de substrat est supérieure ou égale à 80cm - 1m² de toiture végétalisée intensive équivaut à 0,8m² d'espace vert de pleine terre.

La superficie totale d'espaces verts "équivalent pleine terre" d'une propriété s'obtient en additionnant les superficies pondérées de chacun des types d'espace vert.

TERRAIN - ILOT DE PROPRIÉTÉ - ILOT

Les demandes d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol et les déclarations préalables, doivent mentionner les terrains intéressés, c'est-à-dire les unités foncières concernées.

Il faut entendre par unité foncière ou propriété foncière, toutes les parcelles cadastrales d'un seul tenant.

Une unité foncière est donc limitée par des emprises publiques et des limites séparatives.

On entend par îlot un terrain entouré par des rues sur toutes ses faces.

Dans le cadre d'un lotissement de moins de 10 ans, chaque lot défini dans le plan de découpage constitue une unité foncière, même dans le cas où une personne s'est rendue acquéreur de plusieurs lots.

Dans ce cas précis, les limites entre lots sont considérées comme des limites séparatives au sens des articles 7 du présent règlement, sauf procédure de lotissement selon les dispositions de l'Article L 442-10 du Code de l'Urbanisme.

MATÉRIAUX VERRIER NON-RÉFLÉCHISSANTS

Verre opacifié ou sérigraphié sur plus de 25% de sa surface. Voir exemple ci-dessous.



LES CONSTRUCTIONS ET LEUR DESTINATION

- Les constructions à destination d'habitation

Elles regroupent tous les logements, quelles que soient leur catégorie, leur financement, leur constructeur.

Rentrent entre autre dans cette catégorie, les habitations légères de loisirs, les maisons flottantes, les foyers de jeunes travailleurs, et les foyers pour personnes âgées à l'exclusion des locaux destinés à la vie professionnelle.

Il est parfois fait une distinction en fonction de leur fonction (habitations liées et nécessaires à l'activité agricole...).

On distingue parfois la construction principale et les annexes.

Sont considérées au sens du présent règlement, comme constructions annexes les piscines non couvertes, les installations sportives et de loisirs liées à l'habitation (frontons...), les locaux de faible dimension (SURFACE DE PLANCHER ≤ 20 m²) distinct de la construction principale tels que remises, abris de jardins, garages, locaux-vélos, celliers...

Dans le règlement, lorsque les annexes ne sont pas précisées c'est qu'elles sont régies par les mêmes règles que les constructions principales.

Les habitations sont dites individuelles ou collectives. Une habitation est dite individuelle si le bâtiment comprend un ou deux logements. L'habitation est dite collective si le bâtiment comprend plus de deux logements en introduisant la notion de partie commune (hall d'entrée).

Constitue un groupe d'habitations, l'édification sur un même terrain par une seule personne physique ou morale, de plusieurs habitations dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Est considéré comme logement, tout local assurant une autonomie et une intimité minimale de vie au travers d'un équipement comprenant des sanitaires complets (toilette, W.C.), d'un bloc cuisine, ainsi qu'une porte d'accès séparée dotée d'un verrou de sûreté.

Une chambre indépendante est assimilée à un logement si elle répond aux critères décrits ci-dessus.

Les résidences seniors sont des ensembles immobiliers de logements collectifs destinés aux personnes âgées étant encore autonomes et proposant des services à la personne.

- . Les constructions à destination de l'hébergement hôtelier

Elles regroupent les hôtels de tourisme et les résidences de tourisme (voir définition ci-après).

Selon l'arrêté ministériel du 14/02/1986, sont dénommés équipements hôteliers et touristiques, les établissements d'hébergement suivants (arrêté ministériel du 14 février 1986) :

Hôtel de tourisme

: il s'agit d'un établissement commercial d'hébergement classé, qui offre des chambres ou des appartements meublés en location à une clientèle qui effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, mais qui, sauf exception, n'y élit pas domicile. Il peut comporter un service de restauration. Il est exploité toute l'année en permanence ou seulement pendant une ou plusieurs saisons. Il est dit « hôtel saisonnier » lorsque sa durée d'ouverture n'excède pas neuf mois par an en une ou plusieurs périodes.

Résidence de tourisme

: il s'agit d'un établissement commercial d'hébergement classé, faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière. Elle est constituée d'un ensemble homogène de chambres ou d'appartements meublés, disposés en unités collectives ou pavillonnaires, offerts en location pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois à une clientèle touristique qui n'y élit pas domicile.

Elle est dotée d'un minimum d'équipements et de services communs. Elle est gérée dans tous les cas par une seule personne physique ou morale.

La destination d'hébergement hôtelier peut être difficile à appréhender compte tenu de l'apparition des résidences de tourisme, qui sont des catégories distinctes de l'hôtel de tourisme au sens du code du tourisme, et d'autres produits aux dénominations variables créés dans un but fiscal. Une résidence de tourisme peut être composée de natures d'hébergement variées : appartement, chambre, mobile home (type camping).

Une résidence de tourisme relèvera de la destination « hébergement hôtelier » et non « habitat » lorsque, outre le caractère temporaire de l'hébergement, il comporte le minimum de services communs propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil). Pour être considérés comme hébergement hôtelier, ces services doivent être gérés par du personnel propre à l'établissement et non être simplement laissés à la libre disposition des résidents.

- Les constructions à destination de commerce

Elles regroupent les activités économiques d'achat de vente de biens ou de services (agence immobilière, agence de voyage,...). Rentrent entre autre dans cette catégorie : les restaurants, les « dancings », les commerces de bouche, avec ou sans transformation de produits, toutes les surfaces de ventes de gros ou de détail, quelle que soit la construction qui les abrite (hangar...).

- Les constructions à destination d'artisanat

L'artisanat correspond à l'ensemble des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels, qui relèvent du registre de la Chambre des Métiers.

- Les constructions à destination industrielle

Elles regroupent l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail et de capital.

On distingue souvent, au sein de cette catégorie, les constructions relevant du régime des installations classées (soumises à déclaration ou autorisation).

- Les constructions à destination d'entrepôt

Les constructions à destination d'entrepôt correspondent aux bâtiments dans lesquels les stocks sont conservés. Entre notamment dans cette catégorie la surface de réserve des bâtiments à destination commerciale.

- Constructions à destination de bureaux et de service

Elles correspondent aux locaux où sont effectuées les tâches administratives et de gestion, dans le cadre de l'administration, des organismes financiers et des assurances, des services aux particuliers (cabinet médical, avocat,...) et aux entreprises, des sièges sociaux et autres services non directement productifs des entreprises industrielles, commerciales et artisanales.

- Constructions à destination agricole ou forestière

Ces constructions correspondent notamment aux bâtiments qui abritent les productions agricoles ou qui sont nécessaires au logement du matériel, des animaux et des récoltes, ainsi que les constructions nécessaires à l'activité forestière.

- Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elles englobent l'ensemble des installations, des réseaux, des bâtiments, qui permettent d'assurer à la population et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin.

On distingue :

Les installations nécessaires aux services publics :

- les constructions nécessaires aux équipements d'infrastructures: voies, réseaux et les constructions et ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, châteaux d'eau, transformateurs, dépôts de matériel....

- les constructions nécessaires aux équipements de superstructures: équipements d'enseignement, sociaux, de soins, militaires, administratifs, culturels, culturels, sportifs....

Rentrent notamment dans cette catégorie, les établissements pour personnes âgées médicalisées, les équipements culturels associatifs à caractère non commercial...

Construction ou installation accessible au public, exploitée par une autorité publique ou une personne privée, qui est affectée à l'accomplissement d'une activité d'intérêt général ou une mission de service public, notamment les services des pouvoirs locaux, les immeubles abritant les assemblées parlementaires et leurs services, les équipements scolaires, culturels, sportifs, sociaux, de santé ou de culte. Au regard des autorisations de construire, il existe 6 classes d'équipement d'intérêt collectif :

1. Transport
2. Enseignement et recherche
3. Action sociale
4. Ouvrage spécial
5. Santé
6. Culture et loisir

Exemples de construction d'intérêt collectif : *éolienne non-destinée à de l'autoconsommation, bâtiment public, ouvrage d'art (pont)*