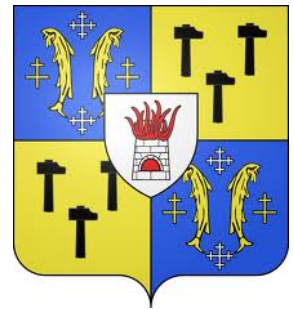


DEPARTEMENT DE
MEURTHE-ET-MOSELLE
COMMUNE DE SAULNES



REVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS VALANT
TRANSFORMATION EN
PLAN LOCAL D'URBANISME

4.2 – REGLEMENT ECRIT

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal de Saulnes en date du 06/03/2020 arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme

Le Maire



l'Atelier des Territoires

BUREAU D'ETUDES

57000 METZ
Tél : 03.87.63.02.00

Projet de PLU arrêté

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	p.3
Article 1 Champ d'application territorial du plan	p.4
Article 2 Division du territoire en zones	p.4
Article 3 Adaptations mineures	p.6
Article 4 Prise en compte des constructions existantes	p.7
Article 5 Archéologie préventive	p.7
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	p.8
Dispositions applicables à la zone UA	p.9
Dispositions applicables à la zone UB	p.17
Dispositions applicables à la zone UC	p.25
Dispositions applicables à la zone UL	p.33
Dispositions applicables à la zone UY	p.39
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	p.45
Dispositions applicables à la zone 1AU	p.46
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	p.52
Dispositions applicables à la zone A	p.53
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	p.59
Dispositions applicables à la zone N	p.60
TITRE VI - ANNEXES	p.66
1. Définition des emplacements réservés aux équipements et des servitudes mentionnées à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme	p.67
2. Définition de la surface de plancher	p.70
3. Définition des dispositions favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions	p.71
4. Glossaire	p.73
5. Protection des éléments remarquables du paysage et du patrimoine	p.81

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

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

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Saulnes.

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A), et naturelles et forestières (N).

Les zones urbaines (dites "zones U")

Article R.151-18 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. »

Les zones urbaines ("zones U") auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II du présent règlement sont :

- **La zone UA**

Il s'agit d'une zone urbaine à dominante d'habitat, correspondant au centre ancien du village de Saulnes.

- **La zone UB**

Il s'agit d'une zone urbaine à dominante d'habitat, correspondant aux extensions plus ou moins récentes du village de Saulnes (des années 60-70 à nos jours).

- **La zone UC**

Il s'agit d'une zone urbaine correspondant aux cités de Saulnes.

- **La zone UL**

Il s'agit d'une zone urbaine réservée aux équipements publics, notamment à vocation de loisirs.

- **La zone UY et le secteur UYa**

Il s'agit d'une zone réservée à l'implantation d'activités économique. Dans le secteur UYa, l'industrie, les carrières et les dépôts sont interdits.

Les zones à urbaniser (dites "zones AU")

Article R.151-20 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public 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 et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, 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 cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public 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 est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

Les zones à urbaniser ("zones AU") auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III du présent règlement sont :

• La zone 1AU

La zone 1AU est une zone non équipée ou partiellement équipée, destinée à être urbanisée à court ou moyen terme. Elle est réservée à une vocation majoritairement résidentielle.

La zone 1AU est couverte par des orientations d'aménagement et de programmation, auxquelles il convient de se référer (cf. pièce 3 du présent dossier de PLU).

Les zones agricoles (dites "zones A")

Article R.151-22 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. »

Article R.151-23 du Code de l'Urbanisme :

« Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »

La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions du Titre IV du présent règlement est :

• La zone A

Les zones naturelles et forestières (dites "zones N")

Article R.151-24 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 :

- 1° 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 ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

Article R.151-25 du Code de l'Urbanisme :

« Peuvent être autorisées en zone N :

- 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »

La zone naturelle à laquelle s'appliquent les dispositions du Titre V du présent règlement est :

• La zone N

Elle comprend les secteurs suivants :

- Nl, réservé au aménagement et installations légères de loisirs,
- Nh, où une construction à usage d'habitat est existante,
- Nj, où sont autorisés les abris de jardin,
- Np où sont localisés des bassins de boues.

Les limites de ces différentes zones et des secteurs figurent sur les documents graphiques.

Les plans comportent également des secteurs, espaces et éléments graphiques définis aux articles R.151-31 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3 - ADAPTATIONS MINEURES

Article L.152-3 du Code de l'Urbanisme

"Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

- 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- 2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section."

ARTICLE 4 - PRISE EN COMPTE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES


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 des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Toutefois, sur les constructions existantes non conformes au règlement des zones du PLU à la date d'approbation du PLU, peuvent être admis des travaux non conformes lorsqu'ils ont pour objet :

- d'améliorer les performances phoniques, thermiques, énergétiques des constructions ;
- l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux bâtiments et installations de toutes natures ;
- les travaux mineurs n'entraînant pas une augmentation de l'emprise au sol ou de la hauteur de la partie de la construction non conforme au PLU ;
- les changements de destination dès lors qu'ils peuvent être autorisés en application des articles 1 et 2 de la zone concernée, et à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la cohérence urbaine ou architecturale du secteur, ni à l'aspect des constructions.

ARTICLE 5 - ARCHÉOLOGIE PRÉVENTIVE

1) « En application du titre III de la loi du 27 septembre 1941 validée réglementant en particulier les découvertes fortuites, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (vestige, structure, objet, monnaie...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie de Lorraine (6, Place de Chambre - 57045 - METZ Cedex 1

 03.87.56.41.10), soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un agent de l'Etat et tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal, en application de la loi n° 80-532 du 15 juillet 1980 modifiée relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

2) En application du décret n°86-192 du 5 février 1986, seront transmis pour instruction au Conservateur régional de l'Archéologie :

- toute demande d'autorisation de construire, de lotir, de démolir, d'installations et travaux divers concernant les projets situés dans les secteurs recensés comme étant susceptibles de comporter des vestiges.
- toute demande d'autorisation de construire, de lotir, d'installations et travaux divers concernant des projets de plus de 3000 m² d'emprise sur le reste du territoire communal ».

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au titre I du Règlement du P.L.U. et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.L.U..

La zone UA est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par les services de l'État permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

La zone UA est concernée par un aléa mouvements de terrains et un aléa chute de blocs. En conséquence, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions. Les secteurs à risques sont représentés sur les documents graphiques du P.L.U. par une trame grisée. L'article R.111-2 sera notamment appliqué dans ces secteurs.

La zone UA est concernée par le risque d'inondation. Les secteurs à risques identifiés sont représentés sur les documents graphiques du P.L.U. par une trame hachurée bleue. Ce secteur est réglementé par application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

La zone UA est concernée par le passage d'une canalisation de transport de matière dangereuse. L'article R.111-2 sera notamment appliqué.

Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UA 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau (y compris sur les tronçons busés ou enterrés), toute construction faisant obstacle au passage des engins et des personnes ayant la charge de l'entretien des cours d'eau est interdite.

Destination	Sous-destination	interdite	admise	sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	

Destination	Sous-destination	interdite	admise	sous conditions
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Sont interdits :

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, et repéré sur les documents graphiques du règlement par le ou les symbole(s) ★ de couleur verte, sont interdits, sauf cas particuliers (raisons sanitaires et de sécurité des personnes et des biens) mentionnés aux articles 5 et 6.

ARTICLE UA 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1. Sont admises sous conditions :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole, à condition qu'il s'agisse de mise aux normes, rénovation, transformation ou extension de bâtiments liés à une exploitation agricole existante et située dans la zone à la date d'approbation du PLU.

- les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques ni de nuisances (bruits, odeurs ...) incompatibles avec le caractère et la vocation dominante de la zone (habitat).
- les constructions destinées à la restauration, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques ni de nuisances (bruits, odeurs ...) incompatibles avec le caractère et la vocation dominante de la zone (habitat).
- les constructions destinées à des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques ni de nuisances (bruits, odeurs ...) incompatibles avec le caractère et la vocation dominante de la zone (habitat).
- les constructions destinées à des salles d'art et de spectacles, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques ni de nuisances (bruits, ...) incompatibles avec le caractère et la vocation dominante de la zone (habitat).

ARTICLE UA 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Les articles suivants ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Dans le cas d'une construction existante, on autorise une exception aux règles d'implantation s'il s'agit de travaux entrepris pour améliorer les performances phoniques, thermiques ou énergétiques de la construction, ou de travaux pour la mise aux normes en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

ARTICLE UA 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions nouvelles quant à leur façade sur rue de leur volume bâti principal, devront s'implanter :
 - soit à l'alignement des constructions situées sur les parcelles voisines dans le respect de la continuité existante,
 - soit à une distance minimale de 3 mètres de l'emprise de la voie publique, s'il n'existe pas d'alignement de référence
- Les extensions et transformations mesurées des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.
- En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- **Limites séparatives aboutissant aux voies**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

- Limites séparatives de fond de propriété

Si les constructions ne sont pas implantées sur les limites séparatives de fond de propriété, elles doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres. Cette distance est ramenée à 1 mètre pour les abris de jardin.

- Les extensions et transformations mesurées des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.
- En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Si les constructions à usage d'habitation ne sont pas contiguës, la distance entre deux constructions devra être égale à 4 mètres au moins.
- En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

4 - Hauteur des constructions

- Hauteur absolue

a) La hauteur absolue des constructions est mesurée à partir du sol existant, dans le cas d'un terrain pentu le point le plus haut du terrain de l'emprise du bâtiment est à prendre en compte, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrage technique, cheminée et autres superstructures exclues.

b) La hauteur absolue des constructions d'habitation ne doit pas excéder 12 mètres à la faîtière.

Cette règle ne s'applique pas pour les constructions à structure verticale exceptionnelle, tels que clocher, château d'eau, pylône, etc. ou pour des reconstructions à l'identique d'édifices anciens remarquables.

c) En cas d'extension de l'habitation existante, la nouvelle hauteur absolue ne pourra excéder celle du bâtiment limitrophe le plus élevé.

d) La hauteur absolue est limitée, toutes superstructures comprises, à 3,50 mètres pour les abris de jardin et 5,00 mètres pour les garages, annexes et dépendances.

- Hauteur relative

a) La hauteur relative de tout point de la construction ne doit pas excéder le double de sa distance horizontale à la limite séparative ($H \leq 2L$).

b) La hauteur relative de tout point de la construction ne doit pas excéder sa distance horizontale à l'alignement opposé de la voie publique ($H < L$).

- En cas de transformation ou d'extensions portant sur une construction existante qui ne respecte pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

5 - Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol des abris de jardin ne jouxtant pas l'habitation principale est limitée à 10 m², extension comprise et par unité foncière.
 - L'emprise au sol des garages, annexes et dépendances ne jouxtant pas l'habitation principale est limitée à 36 m², extension comprise et par unité foncière.

ARTICLE UA 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1 - Prescriptions générales

1.1. En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."

1.2. En application de l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme : "(...) le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret." (cf. *Annexes du règlement*)

1.3. Sont interdits tout pastiche d'une architecture archaïque (colonne grecque ...) ou étrangère à la région et l'utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire.

2 - Prescriptions particulières

Façades :

Les caissons des volets roulants en saillie sont interdits en façade.

Ouvertures :

Les encadrements en pierre de taille devront être conservés en place ou réutilisés dans leur usage d'origine. La pierre de taille, si son état le permet, doit être restaurée.

Clôture :

La hauteur globale des clôtures en limite du domaine public ou en limite séparative est limitée à 1,20 m.

Elles seront composées d'un mur bahut de 0,60 m maximum et pourront être surmontée d'un système ajouré, le tout ne dépassera pas 1,2 mètre.

Elles pourront être éventuellement doublées d'une haie.

Murs extérieurs :

Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts (exemple : agglomérés de béton) devront être enduits ou couverts de panneaux d'isolation d'aspect homogène ou d'aspect enduit dans la mesure où ils respectent leur environnement.

Les bâtiments repérés au plan par le symbole * (façades remarquables), et dont la liste est annexée au présent règlement, sont protégés. Ainsi :

- la démolition totale est interdite ;
- les façades doivent être préservées, notamment les éléments architecturaux (encadrements de portes ou de fenêtres existants, décors de façades, ...) qui sont à conserver (leur destruction est interdite) ;
- les travaux de restauration, rénovation, réhabilitation, confortement et extension sont autorisés.

La destruction des éléments du patrimoine local repérés sur les documents graphiques du règlement par le symbole * de couleur verte est interdite, en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sauf en cas de risque pour la salubrité ou la sécurité publique.

Néanmoins, le déplacement des éléments du patrimoine local repérés au plan par le symbole * de couleur verte est toléré à condition que ces éléments soient déplacés sur le domaine public ou en limite de domaine public, ou, s'il s'agit de domaine privé, qu'ils restent visibles depuis le domaine public.

ARTICLE UA 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- Les plantations arbustives existantes devront être préservées ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

ARTICLE UA 7 - STATIONNEMENT

7.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être réalisé hors des voies et emprises publiques.

7.2. Pour les constructions nouvelles, les besoins en stationnement sont évalués à 2 places par logement (garage compris). En cas de changement de destination ou de réhabilitation, est demandée une place de stationnement.

7.3. Dans les opérations immobilières comportant 10 logements et plus, il sera demandé 0,5 place de parking visiteur par logement.

7.4. Pour les immeubles à usage de bureaux, d'administration des secteurs privés et publics, professions libérales etc... : 4 emplacements pour 100 m² de surface de plancher,

7.5. Pour les établissements commerciaux : 4 emplacements pour 100 m² de surface de plancher, 8 emplacements lorsque ces établissements comportent plus de 200 m² de surface de plancher.

7.6. Pour tout bâtiment recevant du public, ensemble commercial, ensemble d'habitations, ou bâtiments à usage principal de bureaux ou usage principal industriel, un espace réservé et sécurisé au stationnement des vélos devra être réalisé. Il devra présenter une capacité de stationnement en adéquation avec le type et la surface du bâtiment conformément à la réglementation en vigueur.

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UA 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

1 - Accès

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation ou le stationnement peut être interdit.

Les accès des riverains sur la route départementale sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

2 - Voirie

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour.

3 - Protection des sentiers et chemins :

Une mesure de protection des sentiers et chemins publics et privés (repérés au plan par le symbole ■■■■■■) est mise en œuvre. Ces voies et chemins piétonniers sont à conserver. Leur tracé peut toutefois être modifié si les fonctions de desserte qu'ils remplissent sont préservées.

ARTICLE UA 9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il convient également de se référer au règlement et aux prescriptions de chaque gestionnaire des réseaux.

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif.

Ce dispositif d'assainissement doit être conçu et implanté de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau et le traitement collectif seront réalisés. En outre, la construction (ou l'installation) devra être conçue de manière à pouvoir être branchée sur le réseau collectif, une fois que celui-ci aura été réalisé.

2.2. Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

Dans tous les cas, le constructeur peut décider de mettre en place sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration et/ou la récupération des eaux pluviales.

3 - Électricité - Téléphone - Télédistribution

3.1. Les nouvelles installations et les réseaux définitifs de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

4 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

4.1. Un raccordement aux réseaux de communications électroniques devra obligatoirement être prévu pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activités ou d'équipement.

4.2. Les aménagements de voirie devront prévoir la pose de fourreaux destinés aux réseaux souterrains de communications électroniques (fibre optique, ...).

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au titre I du Règlement du P.L.U. et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.L.U..

La zone UB est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible et moyen. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par les services de l'État permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

La zone UB est concernée par le risque mouvements de terrains et le risque chute de blocs. En conséquence, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions. Les secteurs à risques sont représentés sur les documents graphiques du P.L.U. par une trame grisée. L'article R.111-2 sera notamment appliqué dans ces secteurs.

La zone UB est concernée par le passage d'une canalisation de transport de matière dangereuse. L'article R.111-2 sera notamment appliqué.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UB 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau (y compris sur les tronçons busés ou enterrés), toute construction faisant obstacle au passage des engins et des personnes ayant la charge de l'entretien des cours d'eau est interdite.

Destination	Sous-destination	interdite	admise	sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hébergement hôtelier et touristique		X	

Destination	Sous-destination	interdite	admise	sous conditions
	Cinéma		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Sont interdits :

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, et repéré sur les documents graphiques du règlement par le ou les symbole(s) * de couleur verte, sont interdits, sauf cas particuliers (raisons sanitaires et de sécurité des personnes et des biens) mentionnés aux articles 5 et 6.

ARTICLE UB 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont admises sous conditions :

- les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques ni de nuisances (bruits, odeurs ...) incompatibles avec le caractère et la vocation dominante de la zone (habitat).
- les constructions destinées à la restauration, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques ni de nuisances (bruits, odeurs ...) incompatibles avec le caractère et la vocation dominante de la zone (habitat).
- les constructions destinées à des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques ni de nuisances (bruits, odeurs ...) incompatibles avec le caractère et la vocation dominante de la zone (habitat).
- les constructions destinées à des salles d'art et de spectacles, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques ni de nuisances (bruits, ...) incompatibles avec le caractère et la vocation dominante de la zone (habitat).

ARTICLE UB 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Les articles suivants ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Dans le cas d'une construction existante, on autorise une exception aux règles d'implantation s'il s'agit de travaux entrepris pour améliorer les performances phoniques, thermiques ou énergétiques de la construction, ou de travaux pour la mise aux normes en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

ARTICLE UB 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions nouvelles quant à la façade sur rue de leur volume bâti principal, devront s'implanter :
 - soit à l'alignement des constructions situées sur les parcelles voisines dans le respect de la continuité existante,
 - soit à une distance minimale de 3 mètres de l'emprise de la voie publique, s'il n'existe pas d'alignement de référence
- En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Limites séparatives aboutissant aux voies :

Si le bâtiment à construire ne jouxte pas une ou les deux limites séparatives, il sera obligatoirement en recul d'au moins 3 m par rapport à celle(s)-ci (la distance étant calculée horizontalement entre les deux points les plus rapprochés).

- Limites séparatives de fond de propriété :

Si les constructions ne sont pas implantées sur les limites séparatives de fond de propriété, elles doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3 m.

- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre, les extensions et transformations mesurées des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas la règle précédente, sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à cette règle que le bâtiment existant ou avant sinistre.

- En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Si les constructions ne sont pas contiguës, la distance entre deux constructions devra être égale à 4 m au moins.

- En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

4 - Hauteur des constructions

- Hauteur absolue :

a) La hauteur absolue des constructions est mesurée à partir du sol existant, dans le cas d'un terrain pentu le point le plus haut du terrain de l'emprise du bâtiment est à prendre en compte, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrage technique, cheminées et autres superstructures exclues.

b) La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 9 mètres à la faîtière. Cette règle ne s'applique pas pour les bâtiments à structure verticale exceptionnelle tels que clocher, château d'eau, pylône, etc.

c) En cas d'extension de l'habitation existante, la nouvelle hauteur absolue ne pourra excéder celle du bâtiment principal.

d) La hauteur absolue est limitée, toutes superstructures comprises, à 3,50 mètres pour les abris de jardin et 5,00 mètres pour les annexes et dépendances.

- Hauteur relative :

a) La hauteur relative de tout point de la construction ne doit pas excéder le double de sa distance horizontale à la limite séparative ($H \leq 2L$).

b) La hauteur relative de tout point de la construction ne doit pas excéder 1 fois sa distance horizontale à l'alignement opposé de la voie publique ($H < L$).

5 - Emprise au sol des constructions

5.1. L'emprise au sol des abris de jardin ne jouxtant pas l'habitation principale est limitée à 10 m², extension comprise et par unité foncière.

5.2. L'emprise au sol des garages, annexes et dépendances ne jouxtant pas l'habitation principale est limitée à 36 m², extension comprise et par unité foncière.

5.3. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

ARTICLE UB 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1 - Prescriptions générales

1.1. En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."

1.2. En application de l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme : "(...) le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à

l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret." (cf. *Annexes du règlement*)

- 1.3. Sont interdits tout pastiche d'une architecture archaïque (colonne grecque ...) ou étrangère à la région et l'utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire.

2 - Prescriptions particulières

Façades :

Les caissons des volets roulants en saillie sont interdits en façade.

Ouvertures :

Les encadrements en pierre de taille devront être conservés en place ou réutilisés dans leur usage d'origine. La pierre de taille, si son état le permet, doit être restaurée.

Murs extérieurs :

Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts (exemple : agglomérés de béton) devront être enduits ou couverts de panneaux d'isolation d'aspect homogène ou d'aspect enduit dans la mesure où ils respectent leur environnement.

- Les bâtiments repérés au plan par le symbole * (façades remarquables), et dont la liste est annexée au présent règlement, sont protégés. Ainsi :

- la démolition totale est interdite ;
- les façades doivent être préservées, notamment les éléments architecturaux (encadrements de portes ou de fenêtres existants, décors de façades, ...) qui sont à conserver (leur destruction est interdite) ;
- les travaux de restauration, rénovation, réhabilitation, confortement et extension sont autorisés.

Clôtures :

Les clôtures devront être réalisées en matériaux perméables permettant la libre circulation de la faune (haie vive, grillage à larges mailles,...)

- La destruction des éléments du patrimoine local repérés sur les documents graphiques du règlement par le symbole * de couleur verte est interdite, en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sauf en cas de risque pour la salubrité ou la sécurité publique.

Néanmoins, le déplacement des éléments du patrimoine local repérés au plan par le symbole * de couleur verte est toléré à condition que ces éléments soient déplacés sur le domaine public ou en

limite de domaine public, ou, s'il s'agit de domaine privé, qu'ils restent visibles depuis le domaine public.

ARTICLE UB 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- Les espaces non utilisés pour les constructions, les voies, les aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts et espaces libres.
- La plantation de deux arbres de haute tige par lot est demandée.
- La plantation d'essences locales devra être privilégiée. Les plantations existantes devront être préservées ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.
- La destruction des éléments du paysage (arbres isolés, alignement d'arbres, haies, ripisylve, ...) et du patrimoine local (calvaire, ...) repérés sur les documents graphiques du règlement par le ou les symbole(s) ★ de couleur verte est interdite, en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sauf en cas de risque pour la salubrité ou la sécurité publique.
- Le déplacement des éléments du paysage et du patrimoine local repérés au plan par le ou les symbole(s) ★ de couleur verte est toléré à condition que ces éléments soient déplacés sur le domaine public ou en limite de domaine public, ou, s'il s'agit de domaine privé, qu'ils restent visibles depuis le domaine public.

ARTICLE UB 7 – STATIONNEMENT

7.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être réalisé hors des voies publiques.

7.2. A cet effet, il devra être notamment prévu un minimum de 2 places par logement.

7.3. Dans les opérations immobilières comportant 10 logements et plus, il sera demandé 1 place de parking visiteur par logement.

7.4. Dans le cas de la création de logement suite au changement de destination d'une construction, il est demandé 1 place de stationnement par logement créé.

7.5. Pour les immeubles à usage de bureaux, d'administration des secteurs privés et publics, professions libérales etc... : 4 emplacements pour 100 m² de surface de plancher,

7.6. Pour les établissements commerciaux : 4 emplacements pour 100 m² de surface de plancher, 8 emplacements lorsque ces établissements comportent plus de 200 m² de surface de plancher.

7.7. Pour tout bâtiment recevant du public, ensemble commercial, ensemble d'habitations, ou bâtiments à usage principal de bureaux ou usage principal industriel, un espace réservé et sécurisé au stationnement des vélos devra être réalisé. Il devra présenter une capacité de stationnement

en adéquation avec le type et la surface du bâtiment conformément à la réglementation en vigueur.

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX**ARTICLE UB 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES****1 - Accès**

- 1.1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 4,00 mètres.
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
- 1.2. Hors agglomération, les accès individuels sur les routes départementales sont interdits.

2 - Voirie

- 2.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie carrossable (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- 2.2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 8,00 mètres d'emprise, dont au moins 5,00 mètres de chaussée et un trottoir.
- 2.3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour, c'est-à-dire respecter un rayon de braquage extérieur de 19 mètres minimum.

ARTICLE UB 9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il convient également de se référer au règlement et aux prescriptions de chaque gestionnaire des réseaux.

1 - Eau potable

- 1.1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement**2.1. Eaux usées**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif.

Ce dispositif d'assainissement doit être conçu et implanté de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau et le traitement collectif seront réalisés. En outre, la construction (ou l'installation) devra être conçue de manière à pouvoir être branchée sur le réseau collectif, une fois que celui-ci aura été réalisé.

2.2. Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

Dans tous les cas, le constructeur peut décider de mettre en place sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration et/ou la récupération des eaux pluviales.

3 - **Électricité - Téléphone - Télédistribution**

3.1. Les nouvelles installations et les réseaux définitifs de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

4 - **Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

4.1. Un raccordement aux réseaux de communications électroniques devra obligatoirement être prévu pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activités ou d'équipement.

4.2. Les aménagements de voirie devront prévoir la pose de fourreaux destinés aux réseaux souterrains de communications électroniques (fibre optique, ...).

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au titre I du Règlement du P.L.U. et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.L.U..

La zone UC est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par les services de l'État permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

La zone UC est concernée par un aléa mouvements de terrains et un aléa chute de blocs. En conséquence, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions. Les secteurs à risques sont représentés sur les documents graphiques du P.L.U. par une trame grisée. L'article R.111-2 sera notamment appliqué dans ces secteurs.

La zone UC est concernée par le risque d'inondation. Les secteurs à risques identifiés sont représentés sur les documents graphiques du P.L.U. par une trame hachurée bleue. Ce secteur est réglementé par application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

La zone UC est concernée par le risque de cavité. En conséquence, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions. Les secteurs à risques sont représentés sur les documents graphiques du P.L.U. par une trame grisée. L'article R.111-2 sera notamment appliqué dans ces secteurs.

La zone UC est concernée par le passage d'une canalisation de transport de matière dangereuse. L'article R.111-2 sera notamment appliqué.

Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UC 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau (y compris sur les tronçons busés ou enterrés), toute construction faisant obstacle au passage des engins et des personnes ayant la charge de l'entretien des cours d'eau est interdite.

Destination	Sous-destination	interdite	admise	sous conditions
Exploitation	Exploitation agricole	X		

Destination	Sous-destination	interdite	admise	sous conditions
agricole et forestière	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Sont interdits :

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, et repéré sur les documents graphiques du règlement par le ou les symbole(s) ★ de couleur verte, sont interdits, sauf cas particuliers (raisons sanitaires et de sécurité des personnes et des biens) mentionnés aux articles 5 et 6.

ARTICLE UC 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont admises sous conditions :

- les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques ni de nuisances (bruits, odeurs ...) incompatibles avec le caractère et la vocation dominante de la zone (habitat).

ARTICLE UC 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Les articles suivants ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Dans le cas d'une construction existante, on autorise une exception aux règles d'implantation s'il s'agit de travaux entrepris pour améliorer les performances phoniques, thermiques ou énergétiques de la construction, ou de travaux pour la mise aux normes en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

ARTICLE UC 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1.1 - Les constructions nouvelles quant à leur façade sur rue de leur volume bâti principal, devront s'implanter :

- soit à l'alignement des constructions situées sur les parcelles voisines dans le respect de la continuité existante,
- soit à une distance minimale de 3 mètres de l'emprise de la voie publique, s'il n'existe pas d'alignement de référence.

1.2 - Les constructions de type annexes, extensions, transformations, garages réalisées latéralement sur le bâti principal existant seront obligatoirement à l'alignement ou en recul de la façade de ce volume bâti principal (un décrochement en retrait est même recommandé afin que le volume ajouté puisse se démarquer du volume principal ainsi que pour des raisons constructives).

1.4. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Limites séparatives aboutissant aux voies :

Les constructions nouvelles y compris les extensions à accoler au bâti existant à la date d'entrée en vigueur du PLU doivent s'implanter soit en limite séparative, soit en recul d'au moins 3 mètres par rapport cette limite séparative.

Ce recul peut être réduit à 2 m pour les parcelles dont la façade sur rue est inférieure à 8 mètres.

- Limites séparatives de fond de propriété :

Si les constructions ne sont pas implantées sur les limites séparatives de fond de propriété, elles doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3 m.

Les garages, annexes et dépendances isolés pourront être implantées sur une des limites séparatives.

- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre, les extensions et transformations mesurées des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas la règle précédente, sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à cette règle que le bâtiment existant ou avant sinistre.

- En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

3.1. Si les constructions ne sont pas contiguës, la distance entre deux constructions devra être égale à 4 m au moins.

3.2. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

4 - Hauteur des constructions

- Hauteur absolue :

a) La hauteur absolue des constructions est mesurée à partir du sol existant, dans le cas d'un terrain pentu le point le plus haut du terrain de l'emprise du bâtiment est à prendre en compte, jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrage technique, cheminées et autres superstructures exclues.

b) La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 9 mètres à la faîtière. Cette règle ne s'applique pas pour les bâtiments à structure verticale exceptionnelle tels que clocher, château d'eau, pylône, etc.

c) En cas d'extension de l'habitation existante, la nouvelle hauteur absolue ne pourra excéder celle du bâtiment principal.

d) La hauteur absolue est limitée, toutes superstructures comprises, à 3,50 mètres pour les abris de jardin et 5,00 mètres pour les annexes et dépendances.

- Hauteur relative :

a) La hauteur relative de tout point de la construction ne doit pas excéder le double de sa distance horizontale à la limite séparative ($H \leq 2L$).

b) La hauteur relative de tout point de la construction ne doit pas excéder 1 fois sa distance horizontale à l'alignement opposé de la voie publique ($H < L$).

5 - Emprise au sol des constructions

5.1. L'emprise au sol des abris de jardin ne jouxtant pas l'habitation principale est limitée à 10 m², extension comprise et par unité foncière.

5.2. L'emprise au sol des garages, annexes et dépendances ne jouxtant pas l'habitation principale est limitée à 36 m², extension comprise et par unité foncière.

ARTICLE UC 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**1 - Prescriptions générales**

- 1.1. En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."
- 1.4. En application de l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme : "(...) le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.
- Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.
- La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret." (*cf. Annexes du règlement*)
- 1.5. Sont interdits tout pastiche d'une architecture archaïque (colonne grecque ...) ou étrangère à la région et l'utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire.

2 - Prescriptions particulières**Façades :**

Les caissons des volets roulants en saillie sont interdits en façade.

Ouvertures :

Les encadrements en pierre de taille devront être conservés en place ou réutilisés dans leur usage d'origine. La pierre de taille, si son état le permet, doit être restaurée.

Clôture :

La hauteur globale des clôtures en limite du domaine public ou en limite séparative est limitée à 1,20 m.

Elles seront composées d'un mur bahut de 0,60 m maximum et pourront être surmontée d'un système ajouré, le tout ne dépassera pas 1,2 mètre.

Elles pourront être éventuellement doublées d'une haie.

Murs extérieurs :

Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts (exemple : agglomérés de béton) devront être enduits ou couverts de panneaux d'isolation d'aspect homogène ou d'aspect enduit dans la mesure où ils respectent leur environnement.

- Les bâtiments repérés au plan par le symbole * (façades remarquables), et dont la liste est annexée au présent règlement, sont protégés. Ainsi :

- la démolition totale est interdite ;
- les façades doivent être préservées, notamment les éléments architecturaux (encadrements de portes ou de fenêtres existants, décors de façades, ...) qui sont à conserver (leur destruction est interdite) ;
- les travaux de restauration, rénovation, réhabilitation, confortement et extension sont autorisés.

- La destruction des éléments du patrimoine local repérés sur les documents graphiques du règlement par le symbole * de couleur verte est interdite, en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sauf en cas de risque pour la salubrité ou la sécurité publique.

Néanmoins, le déplacement des éléments du patrimoine local repérés au plan par le symbole * de couleur verte est toléré à condition que ces éléments soient déplacés sur le domaine public ou en limite de domaine public, ou, s'il s'agit de domaine privé, qu'ils restent visibles depuis le domaine public.

ARTICLE UC 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- Les espaces non utilisés pour les constructions, les voies, les aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts et espaces libres.
- La plantation de deux arbres de haute tige par lot est demandée.
- La plantation d'essences locales devra être privilégiée.
- Les plantations existantes devront être préservées ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

ARTICLE UC 7 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être réalisé hors des voies publiques.
- A cet effet, il devra être notamment prévu un minimum de 2 places par logement.
- Dans les opérations immobilières comportant 10 logements et plus, il sera demandé 1 place de parking visiteur par logement.
- Dans le cas de la création de logement suite au changement de destination d'une construction, il est demandé 1 place de stationnement par logement créé.
- Pour les immeubles à usage de bureaux, d'administration des secteurs privés et publics, professions libérales etc... : 4 emplacements pour 100 m² de surface de plancher,
- Pour les établissements commerciaux : 4 emplacements pour 100 m² de surface de plancher, 8 emplacements lorsque ces établissements comportent plus de 200 m² de surface de plancher.
- Pour les cas spécifiques non visés dans les alinéas supérieurs et en cas d'impossibilité architecturale ou technique de réaliser sur le terrain de l'opération le quota d'emplacements requis, il sera imposé la réalisation de places de stationnement à moins de 300 mètres de ce terrain en dehors des voies publiques ou privées communes.

- Pour tout bâtiment recevant du public, ensemble commercial, ensemble d'habitations, ou bâtiments à usage principal de bureaux ou usage principal industriel, un espace réservé et sécurisé au stationnement des vélos devra être réalisé. Il devra présenter une capacité de stationnement en adéquation avec le type et la surface du bâtiment conformément à la réglementation en vigueur.

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UC 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

1 - Accès

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation ou le stationnement peut être interdit.

Les accès des riverains sur la route départementale sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

2 - Voirie

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour.

3 - Protection des sentiers et chemins :

Une mesure de protection des sentiers et chemins publics et privés (repérés au plan par le symbole ■■■■■■) est mise en œuvre. Ces voies et chemins piétonniers sont à conserver. Leur tracé peut toutefois être modifié si les fonctions de desserte qu'ils remplissent sont préservées.

ARTICLE UC 9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il convient également de se référer au règlement et aux prescriptions de chaque gestionnaire des réseaux.

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif.

Ce dispositif d'assainissement doit être conçu et implanté de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau et le traitement collectif seront réalisés. En outre, la construction (ou l'installation) devra être conçue de manière à pouvoir être branchée sur le réseau collectif, une fois que celui-ci aura été réalisé.

2.2. Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

Dans tous les cas, le constructeur peut décider de mettre en place sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration et/ou la récupération des eaux pluviales.

3 - Électricité - Téléphone - Télédistribution

3.1. Les nouvelles installations et les réseaux définitifs de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

4 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

4.1. Un raccordement aux réseaux de communications électroniques devra obligatoirement être prévu pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activités ou d'équipement.

4.2. Les aménagements de voirie devront prévoir la pose de fourreaux destinés aux réseaux souterrains de communications électroniques (fibre optique, ...).

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au titre I du Règlement du P.L.U. et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.L.U..

La zone UL est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par les services de l'État permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

La zone UL est concernée par un aléa mouvements de terrains et un aléa chute de blocs. En conséquence, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions. Les secteurs à risques sont représentés sur les documents graphiques du P.L.U. par une trame grisée. L'article R.111-2 sera notamment appliqué dans ces secteurs.

La zone UL est concernée par un risque minier, identifié dans le Plan de Prévention des Risques Miniers ». Y sont toutefois autorisées les constructions, sous réserve de respecter les prescriptions du PPRm. Le PPRm est annexé au présent Plan Local d'Urbanisme.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UL 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau (y compris sur les tronçons busés ou enterrés), toute construction faisant obstacle au passage des engins et des personnes ayant la charge de l'entretien des cours d'eau est interdite.

Destination	Sous-destination	interdite	admise	sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		

Destination	Sous-destination	interdite	admise	sous conditions
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		

ARTICLE UL 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont admises sous conditions :

- Les constructions destinées au logement, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est strictement nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage d'équipements publics, et dans la limite de 70 m² de surface de plancher.
- Les constructions destinées à des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques ni de nuisances (bruits, odeurs ...) incompatibles avec le caractère et la vocation dominante de la zone (habitat).

ARTICLE UL 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Les articles suivants ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Dans le cas d'une construction existante, on autorise une exception aux règles d'implantation s'il s'agit de travaux entrepris pour améliorer les performances phoniques, thermiques ou énergétiques de la construction, ou de travaux pour la mise aux normes en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

ARTICLE UL 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 1.1. La façade sur rue du volume bâti principal des constructions nouvelles devra s'implanter à une distance minimale de 5 m de la limite d'emprise de la voie publique.
- 1.2. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Limites séparatives aboutissant aux voies :

Les constructions nouvelles y compris les extensions à accoler au bâti existant à la date d'entrée en vigueur du PLU doivent s'implanter soit en limite séparative, soit en recul d'au moins 3 m par rapport à cette limite séparative.

- Limites de fond de propriété :

Si les constructions ne sont pas implantées en fond de propriété, elles doivent s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres.

- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre, les extensions et transformations mesurées des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas la règle précédente, sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à cette règle que le bâtiment existant ou avant sinistre.

- En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescriptions.

4 - Hauteur des constructions

La hauteur absolue des constructions nouvelles par rapport au point le plus élevé du terrain naturel au droit du polygone d'implantation ne peut excéder 7 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 9 m à la faîtière.

5 - Emprise au sol des constructions

Pas de prescriptions.

ARTICLE UL 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1 - Prescriptions générales

1.1. En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."

1.4. En application de l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme : "(...) le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret." (cf. *Annexes du règlement*)

ARTICLE UL 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les espaces non utilisés pour les constructions, les voies, les aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts et espaces libres.

La plantation d'essences locales devra être privilégiée.

ARTICLE UL 7 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être réalisé hors des voies publiques.

A cet effet, il devra être notamment prévu un minimum de 2 places de parkings par logement (garage non compris).

Pour les immeubles à usage de bureaux, d'administration des secteurs privés et publics, professions libérales etc... : 4 emplacements pour 100 m² de surface de plancher.

Pour les cas spécifiques non visés dans les alinéas au-dessus et en cas d'impossibilité architecturale ou technique de réaliser sur le terrain de l'opération le quota d'emplacements requis, il sera imposé la réalisation de places de stationnement à moins de 300 mètres de ce terrain en dehors des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation.

Pour tout bâtiment recevant du public, ensemble commercial, ensemble d'habitations, ou bâtiments à usage principal de bureaux ou usage principal industriel, un espace réservé et sécurisé

au stationnement des vélos devra être réalisé. Il devra présenter une capacité de stationnement en adéquation avec le type et la surface du bâtiment conformément à la réglementation en vigueur.

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UL 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

1 - Accès

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation ou le stationnement peut être interdit.

Les accès des riverains sur la route départementale sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

2 - Voirie

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour.

3 - Protection des sentiers et chemins :

Une mesure de protection des sentiers et chemins publics et privés (repérés au plan par le symbole ■■■■■■) est mise en œuvre. Ces voies et chemins piétonniers sont à conserver. Leur tracé peut toutefois être modifié si les fonctions de desserte qu'ils remplissent sont préservées.

ARTICLE UL 9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il convient également de se référer au règlement et aux prescriptions de chaque gestionnaire des réseaux.

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif.

Ce dispositif d'assainissement doit être conçu et implanté de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau et le traitement collectif seront réalisés. En outre, la construction (ou l'installation) devra être conçue de manière à pouvoir être branchée sur le réseau collectif, une fois que celui-ci aura été réalisé.

2.2. Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

Dans tous les cas, le constructeur peut décider de mettre en place sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration et/ou la récupération des eaux pluviales.

3 - Électricité - Téléphone - Télédistribution

3.1. Les nouvelles installations et les réseaux définitifs de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

4 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

4.1. Un raccordement aux réseaux de communications électroniques devra obligatoirement être prévu pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activités ou d'équipement.

4.2. Les aménagements de voirie devront prévoir la pose de fourreaux destinés aux réseaux souterrains de communications électroniques (fibre optique, ...).

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au titre I du Règlement du P.L.U. et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.L.U..

La zone UY est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par les services de l'État permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

La zone UY est concernée par un aléa mouvements de terrains et un aléa chute de blocs. En conséquence, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions. Les secteurs à risques sont représentés sur les documents graphiques du P.L.U. par une trame grisée. L'article R.111-2 sera notamment appliqué dans ces secteurs.

La zone UY est concernée par le risque d'inondation. Les secteurs à risques identifiés sont représentés sur les documents graphiques du P.L.U. par une trame hachurée bleue. Ce secteur est réglementé par application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

La zone UY est concernée par un risque minier, identifié dans le Plan de Prévention des Risques Miniers ». Y sont toutefois autorisées les constructions, sous réserve de respecter les prescriptions du PPRm. Le PPRm est annexé au présent Plan Local d'Urbanisme.

La zone UY est concernée par le passage d'une canalisation de transport de matière dangereuse. L'article R.111-2 sera notamment appliqué.

Elle comprend un secteur UYa où l'industrie, les carrières et dépôts de toute nature sont interdits.

Le secteur UYa est couvert par une orientation d'aménagement et de programmation qu'il convient de respecter.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UY 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau (y compris sur les tronçons busés ou enterrés), toute construction faisant obstacle au passage des engins et des personnes ayant la charge de l'entretien des cours d'eau est interdite.

Destination	Sous-destination	interdite	admise	sous conditions
Exploitation	Exploitation agricole	X		

Destination	Sous-destination	interdite	admise	sous conditions
agricole et forestière	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie		X Hors secteur UYa	
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	

Sont interdits :

- Les carrières et dépôts de toutes natures.
- Les affouillements et exhaussements du sol > ou = à 100 m² ou > ou = à 2 m.

ARTICLE UY 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Sont admises sous conditions, les constructions destinées au logement, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est strictement nécessaire pour assurer la surveillance des activités autorisées dans la zone, et dans la limite de 70 m² de surface de plancher, intégrés au bâtiment principal d'activités.

ARTICLE UY 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Les articles suivants ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Dans le cas d'une construction existante, on autorise une exception aux règles d'implantation s'il s'agit de travaux entrepris pour améliorer les performances phoniques, thermiques ou énergétiques de la construction, ou de travaux pour la mise aux normes en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

ARTICLE UY 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 1.1. Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 m des alignements des voies de desserte et emprises publiques.
- 1.2. Les emprises des aires de manœuvre nécessaires au déchargement et au chargement ne sont pas à considérer pour le calcul de ce recul.
- 1.3. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 2.1. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas une ou les deux limites séparatives aboutissant aux voies ou de fond de propriété, il sera obligatoirement en recul d'au moins 3 m par rapport à celle(s)-ci (la distance étant calculée horizontalement entre les deux points les plus rapprochés).
- 2.2. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 3.1. Si les constructions à usage d'habitation ne sont pas contiguës, la distance entre celles-ci devra être égale à 4 mètres au moins.
- 3.2. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

4 - Hauteur des constructions

En UYa, la hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres calculer depuis le terrain naturel en tout point du bâtiment projeté.

5 - Emprise au sol des constructions

Pas de prescriptions.

ARTICLE UY 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**1 - Prescriptions générales**

1.1. En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."

1.5. En application de l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme : "(...) le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret." (cf. Annexes du règlement)

ARTICLE UY 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Les surfaces libres de toute construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées. Les essences locales sont à privilégier.
2. Les aires de stationnement en plein air seront dissimulées, au moins de la voie publique, par des haies associant arbustes et arbres formant un écran efficace.
3. Les marges de recul par rapport aux voies seront aménagées en espaces verts ou en aires de stationnement dans le respect de l'alinéas 1 et 2.

ARTICLE UY 7 - STATIONNEMENT

7.1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

7.2. Pour les constructions nouvelles, les besoins en stationnement sont évalués à 2 places par logement.

7.3. Pour les immeubles à usage de bureaux, d'administration des secteurs privés et publics, professions libérales etc... : 4 emplacements pour 100 m² de surface de plancher,

7.4. Pour les établissements industrielles et artisanaux : 3 emplacements pour 100 m² de surface de plancher,

7.5. Pour les établissements commerciaux : 4 emplacements pour 100 m² de surface de plancher, 8 emplacements lorsque ces établissements comportent plus de 200 m² de surface de plancher.

7.6. Pour tout bâtiment recevant du public, ensemble commercial, ensemble d'habitations, ou bâtiments à usage principal de bureaux ou usage principal industriel, un espace réservé et sécurisé au stationnement des vélos devra être réalisé. Il devra présenter une capacité de stationnement en adéquation avec le type et la surface du bâtiment conformément à la réglementation en vigueur.

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UY 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

1 - Accès

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation ou le stationnement peut être interdit.

Les accès des riverains sur la route départementale sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

2 - Voirie

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, ordures ménagères, ...) de faire aisément demi-tour.

3 - Protection des sentiers et chemins :

Une mesure de protection des sentiers et chemins publics et privés (repérés au plan par le symbole ■■■■■■) est mise en œuvre. Ces voies et chemins piétonniers sont à conserver. Leur tracé peut toutefois être modifié si les fonctions de desserte qu'ils remplissent sont préservées.

ARTICLE UY 9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il convient également de se référer au règlement et aux prescriptions de chaque gestionnaire des réseaux.

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif.

Ce dispositif d'assainissement doit être conçu et implanté de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau et le traitement collectif seront réalisés. En outre, la construction (ou l'installation) devra être conçue de manière à pouvoir être branchée sur le réseau collectif, une fois que celui-ci aura été réalisé.

2.2. Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

Dans tous les cas, le constructeur peut décider de mettre en place sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'infiltration et/ou la récupération des eaux pluviales.

3 - Électricité - Téléphone - Télédistribution

3.1. Les nouvelles installations et les réseaux définitifs de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

4 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

4.1. Un raccordement aux réseaux de communications électroniques devra obligatoirement être prévu pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activités ou d'équipement.

4.2. Les aménagements de voirie devront prévoir la pose de fourreaux destinés aux réseaux souterrains de communications électroniques (fibre optique, ...).

**TITRE III : DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX ZONES À
URBANISER**

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au titre I du Règlement du P.L.U. et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.L.U..

La zone 1AU est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par les services de l'État permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

La zone 1AU est concernée par le risque mouvements de terrains et le risque chute de blocs. En conséquence, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions. Les secteurs à risques sont représentés sur les documents graphiques du P.L.U. par une trame grisée. L'article R.111-2 sera notamment appliqué dans ces secteurs.

La zone 1AU est concernée par le passage d'une canalisation de transport de matière dangereuse. L'article R.111-2 sera notamment appliqué.

La zone 1AU est couverte par une orientation d'aménagement et de programmation qu'il convient de respecter.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1AU 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau (y compris sur les tronçons busés ou enterrés), toute construction faisant obstacle au passage des engins et des personnes ayant la charge de l'entretien des cours d'eau est interdite.

Destination	Sous-destination	interdite	admise	sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue		X	

Destination	Sous-destination	interdite	admise	sous conditions
	l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		

ARTICLE 1AU 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1. Sont également admis :

- Les ouvrages techniques, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les équipements d'infrastructures ainsi que les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements.
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, à l'exception des établissements accueillant des enfants de type crèche et école.

ARTICLE 1AU 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Les articles suivants ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1AU 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- La façade principale des constructions nouvelles devra être située à plus de 5 mètres et à moins de 15 mètres de la voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile.
- En cas de projet de lotissement, de ZAC ou de permis valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- La construction en limite séparative est autorisée.
- Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 m.
- En cas de projet de lotissement, de ZAC ou de permis valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescription.

4 - Hauteur des constructions

- La hauteur absolue des constructions nouvelles par rapport au point le plus élevé du terrain naturel au droit du polygone d'implantation ne peut excéder 9 m à la faîtière et 7 m à l'acrotère ou à l'égout.
- La hauteur des annexes non accolées ne devra pas dépasser 3,50 m mesurés du terrain naturel au faîtage.

5 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des annexes non accolées est limitée à 20 m² par unité foncière.

ARTICLE 1AU 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1 - Prescriptions générales

- 1.1. En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."

1.2. En application de l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme : "(...) le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret." (cf. Annexes du règlement)

1.3. Sont interdits tout pastiche d'une architecture archaïque (colonne grecque ...) ou étrangère à la région et l'utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire.

1.4. Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec une bonne économie de la construction et la tenue générale de l'harmonie du paysage.

2 - Prescriptions particulières

Pas de prescription.

ARTICLE 1AU 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- Les espaces non utilisés pour les constructions, les voies, les aires de stationnement doivent être aménagés en espaces verts et espaces libres.

- 8 % de la surface de l'opération (hors voirie) sera traitée en espaces à dominante minérale ou végétale pour une utilisation commune à des fins ludiques ou d'agrément.

- La plantation de deux arbres de haute tige par lot est demandée.

- La plantation d'essences locales devra être privilégiée.

ARTICLE 1AU 7 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être réalisé hors des voies publiques.

- À cet effet, il devra être notamment prévu un minimum de 2 places de parkings par logement. Pour les opérations de plus de 20 logements, l'obligation de parkings au-delà du 20^{ème} logement est réduite à une place par logement.

- Dans les opérations immobilières comportant 10 logements et plus, il sera demandé 1 place de parking visiteur par logement.
- Pour les immeubles à usage de bureaux, d'administration des secteurs privés et publics, professions libérales etc... : 4 emplacements pour 100 m² de surface de plancher.
- Pour les établissements commerciaux : 4 emplacements pour 100 m² de surface de plancher, 8 emplacements lorsque ces établissements comportent plus de 200 m² de surface de plancher.
- Pour tout bâtiment recevant du public, ensemble commercial, ensemble d'habitations, ou bâtiments à usage principal de bureaux ou usage principal industriel, un espace réservé et sécurisé au stationnement des vélos devra être réalisé. Il devra présenter une capacité de stationnement en adéquation avec le type et la surface du bâtiment conformément à la réglementation en vigueur.

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1AU 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

1 - Accès

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

2 - Voirie

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules des services à la population (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

L'emprise minimale de la voirie sera de 9 mètres dont 5 mètres de chaussée.

ARTICLE 1AU 9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il convient également de se référer au règlement et aux prescriptions de chaque gestionnaire des réseaux.

1 - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement

2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif.

Ce dispositif d'assainissement doit être conçu et implanté de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau et le traitement collectif seront réalisés. En outre, la construction (ou l'installation) devra être conçue de manière à pouvoir être branchée sur le réseau collectif, une fois que celui-ci aura été réalisé.

2.2. Eaux pluviales

Dans tous les cas, tout aménagement réalisé ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et porter préjudices aux parcelles voisines. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite. La collecte des eaux pluviales privées est de la responsabilité du propriétaire. L'assainissement des eaux pluviales devra être traité à la parcelle. La collectivité n'a pas obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées. Le principe est la gestion à la source des eaux pluviales et leur retour vers le milieu naturel.

3 - Électricité - Téléphone - Télédistribution

Les nouvelles installations et les réseaux définitifs de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

4 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 4.1. Un raccordement aux réseaux de communications électroniques devra obligatoirement être prévu pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activités ou d'équipement.
- 4.2. Les aménagements de voirie devront prévoir la pose de fourreaux destinés aux réseaux souterrains de communications électroniques (fibre optique, ...).

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au titre I du Règlement du P.L.U. et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.L.U..

La zone A est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par les services de l'État permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

La zone A est concernée par un aléa mouvements de terrains et un aléa chute de blocs. En conséquence, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions. Les secteurs à risques sont représentés sur les documents graphiques du P.L.U. par une trame grisée. L'article R.111-2 sera notamment appliqué dans ces secteurs.

La zone A est concernée par un risque minier, identifié dans le Plan de Prévention des Risques Miniers ». Y sont toutefois autorisées les constructions, sous réserve de respecter les prescriptions du PPRm. Le PPRm est annexé au présent Plan Local d'Urbanisme.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE A 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau (y compris sur les tronçons busés ou enterrés), toute construction faisant obstacle au passage des engins et des personnes ayant la charge de l'entretien des cours d'eau est interdite.

Destination	Sous-destination	interdite	admise	sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		

Destination	Sous-destination	interdite	admise	sous conditions
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt			X
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Sont également interdites :

- les affouillements et exhaussements du sol > ou = à 100 m² ou > ou = à 2 m,
- les carrières et dépôts de toute nature.
- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, et repéré sur les documents graphiques du règlement par le ou les symbole(s) ★ de couleur verte, sont interdits, sauf cas particuliers (raisons sanitaires et de sécurité des personnes et des biens) mentionnés aux articles 5 et 6.

ARTICLE A 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1. Sont également admis :

- Les ouvrages techniques, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les équipements d'infrastructures ainsi que les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements.

2. Sont admises sous conditions :

- les constructions destinées au logement, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est strictement nécessaire pour assurer la

surveillance et le gardiennage d'activités agricoles présentes à proximité des bâtiments agricoles (moins de 100 mètres), et dans la limite de 70 m² de surface de plancher.

- les constructions annexes non habitables et non agricole d'une emprise au sol < à 20 m², présentes à proximité du logement de gardiennage (moins de 50 mètres).
- les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, à condition qu'elles soient nécessaires et directement liées au fonctionnement d'une exploitation agricole, et en demeurent l'accessoire, c'est-à-dire que l'activité annexe créée constitue un prolongement de l'activité agricole existante, et dans la limite de 100 m² de surface de plancher.

3. Dans les secteurs concernés par le PPRm, les occupations et utilisations du sols sont autorisés sous réserve du respect des prescriptions du PPRm.

ARTICLE A 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Les articles suivants ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE A 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 21 mètres de l'axe des chemins départementaux et à moins de 10 mètres des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.

2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction devra être édifiée à 30 mètres au minimum des secteurs boisés classés au plan en zone N.

Les constructions devront être implantées en recul minimum de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescription.

4 - Hauteur des constructions

- La hauteur absolue des constructions nouvelles à usage agricole mesurée à l'égout de toiture ou à l'acrotère par rapport au point le plus élevé du terrain naturel au droit du polygone d'implantation ne peut excéder 10 m (sauf installation technique, silos...).

- La hauteur absolue des constructions nouvelles à usage d'habitat mesurée par rapport au point le plus élevé du terrain naturel au droit du polygone d'implantation ne peut excéder 7 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 9 m à la faîtière.

- Pour les annexes non accolées, cette hauteur est limitée à 3,50 m au faîtage. Cette règle ne concerne pas les annexes techniques liées aux exploitations agricoles.

5 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des annexes non accolées est limitée à 20 m² par unité foncière. Cette règle ne concerne pas les annexes techniques liées aux exploitations agricoles.

ARTICLE A 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1 - Prescriptions générales

1.1. En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."

1.2. En application de l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme : "(...) le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret." (cf. *Annexes du règlement*)

2 - Prescriptions particulières pour les constructions

- Les murs en maçonnerie non enduits ou non habillés sont interdits.
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être recouverts tels que parpaings, agglomérés ... est interdit.
- L'utilisation de couleurs vives ou réfléchissantes en façade est interdite. Le traitement des façades secondaires ou des bâtiments annexes doit s'harmoniser avec les murs des façades de la construction principale.
- Pour les toitures à deux pans, sont interdits les matériaux de couverture autres que les matériaux à l'aspect de tuile de terre cuite de couleur rouge. Il pourra être fait exception à cette règle pour les installations liées à l'énergie solaire posées en toiture, les verrières, les vérandas et les piscines couvertes (arceaux transparents autorisés).
- Les toitures terrasses, toits plats, toitures végétalisées sont autorisées. Les toitures à 2 pans inversés avec chéneau central sont interdites.

ARTICLE A 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. La destruction des éléments du paysage (arbres isolés, alignement d'arbres, haies, ripisylve, ...) et du patrimoine local (calvaire, ...) repérés sur les documents graphiques du règlement par le ou les symbole(s) ✱ de couleur verte est interdite, en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sauf en cas de risque pour la salubrité ou la sécurité publique.

ARTICLE A 7 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le stationnement des véhicules et des vélos correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être réalisé en dehors des voies publiques.

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

1 - Accès

- 1.1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
- 1.2. Hors agglomération, les accès individuels sur les routes départementales sont interdits.

2 - Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

3 - Protection des sentiers et chemins

Une mesure de protection des sentiers et chemins publics et privés (repérés au plan par le symbole ■■■■■■) est mise en œuvre afin de conserver ces tracés et de maintenir la découverte des sites et paysages.

ARTICLE A 9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Eau potable :

Lorsque le réseau d'eau potable existe, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante.

- Assainissement :

L'assainissement autonome de type individuel ou groupé est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées.

- Eaux pluviales :

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (et notamment l'infiltration) est obligatoire sauf en cas d'impossibilité technique avérée.

Dans ce cas, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation en vigueur.

**TITRE V : DISPOSITIONS
APPLICABLES AUX ZONES
NATURELLES ET FORESTIERES**

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au titre I du Règlement du P.L.U. et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.L.U..

La zone N est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par les services de l'État permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

La zone N est concernée par un aléa mouvements de terrains et un aléa chute de blocs. En conséquence, les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à interdiction, limitation et/ou prescriptions. Les secteurs à risques sont représentés sur les documents graphiques du P.L.U. par une trame grisée. L'article R.111-2 sera notamment appliqué dans ces secteurs.

La zone N est concernée par un risque minier, identifié dans le Plan de Prévention des Risques Miniers ». Y sont toutefois autorisées les constructions, sous réserve de respecter les prescriptions du PPRm. Le PPRm est annexé au présent Plan Local d'Urbanisme.

Le ban communal est concerné par la présence d'une cavité. Le secteur concerné est règlementé par application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

La zone N est concernée par le passage d'une canalisation de transport de matière dangereuse. L'article R.111-2 sera notamment appliqué.

Elle comprend un secteur Np correspondant à des bassins à boues fortement pollués et un secteur Nj destiné aux abris de jardin.

Rappels :

- La zone comporte les éléments classés comme espaces boisés au titre de l'article L.131-1 du Code de l'Urbanisme, figurant sur les plans graphiques.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE N 1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau (y compris sur les tronçons busés ou enterrés), toute construction faisant obstacle au passage des engins et des personnes ayant la charge de l'entretien des cours d'eau est interdite.

Destination	Sous-destination	interdite	admise	sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement			X en secteur Nh
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs			X En secteur NI
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Sont interdits :

- les affouillements et exhaussements du sol > ou = à 100 m² ou > ou = à 2 m, à condition qu'ils soient liés à la réalisation de constructions, d'installations et d'ouvrages autorisés dans la zone,
- les carrières et dépôts de toute nature.
- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, et repéré sur les documents graphiques du règlement par le ou les symbole(s) ★ de couleur verte, sont interdits, sauf cas particuliers (raisons sanitaires et de sécurité des personnes et des biens) mentionnés aux articles 5 et 6.

ARTICLE N 2 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1. Hors secteur Np, sont admis :
 - Les ouvrages techniques, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
 - Les équipements d'infrastructures ainsi que les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements.
2. en secteur Nl, sont admises sous conditions :
 - Les constructions destinées à des équipements sportifs, à condition qu'il s'agisse de d'installations et d'aménagements publics légers (par exemple : parcours de santé dans la forêt communale, ...).
3. en secteur Nh, sont admises sous conditions :
 - Les travaux de rénovation et réfection de la construction existante.
4. en secteur Nj, seuls les abris de jardin sont autorisés.
5. Dans les secteurs concernés par le PPrm, les occupations et utilisations du sols sont autorisés sous réserve du respect des prescriptions du PPrm.

ARTICLE N 3 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Les articles suivants ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE N 4 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 21 mètres de l'axe des chemins départementaux et à moins de 10 mètres des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.

2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière.

Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.

3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescription.

4 - Hauteur des constructions

En secteur NI, la hauteur maximale des constructions est limitée à 4m hors tout.

5 - Emprise au sol des constructions

En secteur NI, l'emprise au sol des constructions est limitée à 25 m² au sol par unité foncière.

ARTICLE N 5 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**1 - Prescriptions générales**

1.1. En application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."

1.2. En application de l'article L.111-16 du Code de l'Urbanisme : "(...) le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret." (cf. Annexes du règlement)

2 - Prescriptions particulières

Les murs en maçonnerie non enduits ou non habillés sont interdits.

ARTICLE N 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

2. La destruction des éléments du paysage et du patrimoine local (calvaire, ...) repérés sur les documents graphiques du règlement par le ou les symbole(s) * de couleur verte est interdite, en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sauf en cas de risque pour la salubrité ou la sécurité publique.

3. Le déplacement des éléments du paysage et du patrimoine local repérés au plan par le ou les symbole(s) ★ de couleur verte est toléré à condition que ces éléments soient déplacés sur le domaine public ou en limite de domaine public, ou, s'il s'agit de domaine privé, qu'ils restent visibles depuis le domaine public.
4. La zone comporte les éléments classés comme espaces boisés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme, figurant sur les plans graphiques.
5. Dans les Espaces Boisés Classés repérés sur les plans graphiques, il est rappelé que :
 - Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
 - Les coupes et les abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.
 - Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

ARTICLE N 7 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le stationnement des véhicules et des vélos correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être réalisé en dehors des voies publiques.

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE N 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

1 - Accès

- 1.1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
- 1.2. Hors agglomération, les accès individuels sur les routes départementales sont interdits.

2 - Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

3 - Protection des sentiers et chemins

Une mesure de protection des sentiers et chemins publics et privés (repérés au plan par le symbole ■■■■■■) est mise en œuvre afin de conserver ces tracés et de maintenir la découverte des sites et paysages.

ARTICLE N 9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**- Eau potable :**

Lorsque le réseau d'eau potable existe, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante.

- Assainissement :

L'assainissement autonome de type individuel ou groupé est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées.

- Eaux pluviales :

La mise en œuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (et notamment l'infiltration) est obligatoire sauf en cas d'impossibilité technique avérée.

Dans ce cas, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation en vigueur.

TITRE VI : ANNEXES

1. DEFINITION DES EMPLACEMENTS RESERVES AUX EQUIPEMENTS ET DES SERVITUDES MENTIONNES A L'ARTICLE L.151-41 DU CODE DE L'URBANISME

Rappel (article L.152-2 du Code de l'Urbanisme)

"Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L. 151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants."

Article L.151-41

"Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes."

Article L.230-1

"Les droits de délaissement prévus par les articles L.111-11, L.123-2, L.123-17 et L.311-2 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité."

Article L.230-2

"Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé."

Article L.230-3

"La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

La date de référence prévue à l'article L.13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L.111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L.111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L.311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L.230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L.13-10 et L.13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'acquisition d'un terrain situé en emplacement réservé peut, avec l'accord de la personne publique au bénéfice de laquelle la réserve est inscrite au plan, être réalisée par une autre personne publique ou le titulaire d'une concession d'aménagement, la destination de l'emplacement réservé restant inchangée."

Article L.230-4

"Dans le cas des terrains mentionnés à l'article L.123-2 et des terrains réservés en application de l'article L.123-17, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L.230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L.230-3."

Article L.230-5

"L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L.12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique."

Article L.230-6

"Les dispositions de l'article L.221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre."

2. DEFINITION DE LA SURFACE DE PLANCHER

Article R.111-22 du Code de l'Urbanisme

"La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures."

3. DEFINITION DES DISPOSITIONS FAVORISANT LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET LES ENERGIES RENOUVELABLES DANS LES CONSTRUCTIONS

Article L.111-16 du Code de l'Urbanisme

"Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés.

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret."

Article L.111-17 du Code de l'Urbanisme

"Les dispositions de l'article L. 111-16 ne sont pas applicables :

1° Dans un secteur sauvegardé, dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques défini par l'article L. 621-30 du même code, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application de l'article L. 151-19 ;

2° Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines."

Article L.111-18 du Code de l'Urbanisme

"Toute règle nouvelle qui, à l'intérieur d'un des périmètres visés aux 1° et 2° de l'article L. 111-17, interdit ou limite l'installation des dispositifs énumérés à l'article L. 111-16 fait l'objet d'une motivation particulière."

Article R.111-23 du Code de l'Urbanisme

"Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 4° Les pompes à chaleur ;
- 5° Les brise-soleils."

Article R.111-24 du Code de l'Urbanisme

"La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme."

4. GLOSSAIRE

Lexique national d'urbanisme



MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :
La modernisation du contenu
des plans locaux d'urbanisme

Fiche technique

Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre I^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés dans le livre 1^{er} du code de l'urbanisme.

Les auteurs des PLU(i) conservent la faculté d'étoffer ce lexique par des définitions supplémentaires et de préciser les définitions nationales sans en changer le sens, notamment pour les adapter au contexte local.

Les définitions déclinées par ce lexique pourront à terme faire l'objet d'un arrêté, dans cette attente il est recommandé aux auteurs des PLU(i) de les utiliser lors de l'élaboration ou la révision de leur PLU.

Le lexique national s'applique plus particulièrement aux plans locaux d'urbanisme (PLU), aux PLU intercommunaux, aux plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), aux cartes communales et au règlement national d'urbanisme. Leur prise en compte par les SCOT en permettra également une meilleure traduction dans les PLU.

Cette fiche technique présente les définitions correspondant à ce lexique puis en précise les modalités d'utilisation.

1. Les définitions retenues

1.1. Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

1.2. Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

1.3. Construction

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

1.4. Construction existante

Décret relatif à la partie réglementaire du livre I^{er} du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme: lexique national de l'urbanisme

1

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

1.5. Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

1.6. Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

1.7. Façade

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

1.8. Gabarit

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

1.9. Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

1.10. Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

1.11. Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

1.12. Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

2. Les précisions utiles pour l'emploi des définitions

Les éléments ci-après permettent de préciser la finalité des définitions du lexique pour en faciliter l'application.

2.1. Annexe

La présente définition permet de distinguer les extensions, des annexes à une construction principale, notamment dans les zones agricoles, naturelles ou forestières

Afin de concilier la possibilité de construire des annexes, avec les objectifs d'une utilisation économe des espaces naturels, et de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières d'une part (article L.101-2 du code de l'urbanisme), et de maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones A et N d'autre part, un principe « d'éloignement restreint » entre la construction principale et l'annexe est inscrit dans cette définition. Les auteurs de PLU, pourront déterminer la zone d'implantation de ces annexes au regard de la configuration locale.

Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

2.2. Bâtiment

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes;
- soit de l'absence de toiture;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

2.3. Construction

Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment

Le caractère pérenne de la construction est notamment issu de la jurisprudence civile (JCP 1947. II. 3444, concl. Dupin ; V. P. le TOURNEAU, Droit de la responsabilité et des contrats, 2008/2009, Dalloz Action, n° 8028) et pénale (Crim. 14 oct. 1980: Bull. crim. n° 257; RDI 1981. 141, note Roujou de Boubée).

3

Décret relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme: lexique national de l'urbanisme

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

2.4. Construction existante

Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante.

Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, Ministre de l'équipement, req. N°266.238).

2.5. Emprise au sol

Cette définition reprend les termes de l'article R*420-1 du code de l'urbanisme qui s'appliquait uniquement au livre IV dudit code. On notera que les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

2.6. Extension

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal)

La présente définition permettra notamment aux auteurs de PLU(i) d'édicter des règles distinctes entre les constructions principales, les extensions et les annexes.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

2.7. Façade

Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles, et esthétique d'une façade, le règlement du PLU(i) permettant d'encadrer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillie (balcons, oriels, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures ...).

Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

L'application de cette définition ne remet pas en cause les dispositions des articles L111-16 et L111-17 du code de l'urbanisme qui permettent aux PLU de s'opposer à l'utilisation de l'isolation extérieure (réalisée par des matériaux renouvelables ou par des matériaux ou procédés de

4

Décret relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme: lexique national de l'urbanisme

construction) dans les sites patrimoniaux remarquables, en sites inscrits ou classés, à l'intérieur du cœur d'un parc national, sur les monuments historiques et dans leurs abords, et dans les périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L. 111-16 s'appliquent.

2.8. Gabarit

La notion de gabarits'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol.

Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

2.9. Hauteur

La présente définition vise à simplifier l'application des règles relatives à la hauteur des constructions en précisant et uniformisant les points de référence servant à la mesurer. Elle permet également de sécuriser la mise en œuvre des dérogations aux règles de hauteur des PLU(i) qui sont autorisées, sous certaines conditions, par l'article L152-6 du code de l'urbanisme pour construire davantage de logements en zone tendue.

Il doit être précisé que la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction. Toutefois, il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.

Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

Le PLU(i) pourra réglementer au cas par cas, soit la hauteur d'une construction dans sa totalité, soit façade par façade.

Enfin, il est rappelé que les auteurs des PLU(i) conservent la faculté de préciser les définitions du lexique national sans en changer le sens, et peuvent donc préciser les modalités d'appréciation de la hauteur dans le cas de terrains en pentes.

2.10. Limites séparatives

Cette définition permet de définir le terrain d'assiette sur lequel s'applique les règles d'urbanisme et introduit les notions de limites latérales et de fond de parcelle, qui peuvent être déclinées dans les PLU(i) pour préciser les règles d'implantation de la construction.

2.11. Local accessoire

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ...

De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

5

Décret relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme: lexique national de l'urbanisme

2.12. Voies ou emprises publiques

Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques

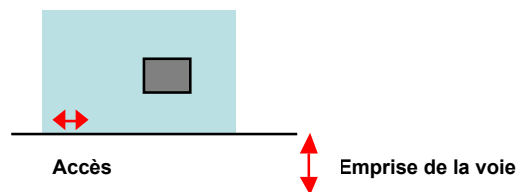
Version fiche	Date	Auteur
1	27/06/17	DHUP/QV3

Quelques définitions en supplément du lexique national

Les définitions apportées ci-dessous sont données à titre informatif ; elles résultent en général des lois, décrets, circulaires opposables à la date d'approbation du PLU. Mais elles ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le code de l'urbanisme.

Accès

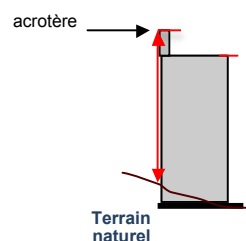
L'accès est le point de jonction entre la voie d'accès (*publique ou privée*) avec le domaine public. En cas de servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.



Acrotère

Élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant des rebords ou garde-corps pleins ou à claire voie.

Ainsi, un acrotère est le muret périphérique des terrasses et toitures terrasses. L'acrotère de toiture terrasse peut revêtir différentes formes et avoir différentes destinations (esthétique et/ou décorative, ou simplement utilitaire).



Alignement

L'alignement est la limite séparative d'une voie publique et des propriétés riveraines, quelle que soit la régularité de son tracé.

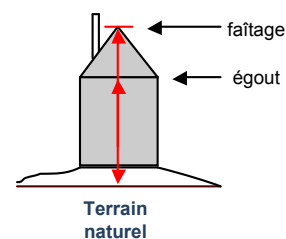
Clôture

Ouvrage visant à clore un terrain. Il peut s'agir de murs, de barrières, de clôtures à claire-voie.

Egout

L'égout de toit est généralement la partie basse des versants d'une toiture, souvent délimitée par une planche du même nom. Il s'oppose au faitage du toit. Les gouttières, qui permettent l'évacuation des eaux de pluie, sont très souvent fixées sur les planches d'égout.

L'égout surplombe la gouttière ; la hauteur à l'égout de toiture est donc à mesurer sur chaque pan de toiture, au niveau de la planche d'égout.



Emprises publiques

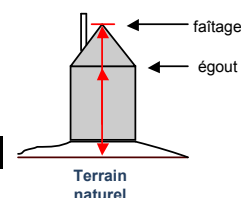
Elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (places publiques, parkings de surface publics, voies S.N.C.F., ...).

Espace (surface) libre

Il s'agit de la partie non construite de l'îlot de propriété.

Il peut être aménagé par des aires de stationnement en surface, des jardins. Les rampes de parking peuvent être intégrées dans l'espace libre. Le traitement de l'espace libre peut être de type végétal (jardin, ...) ou minéral (terrasse, ...).

Faîtage



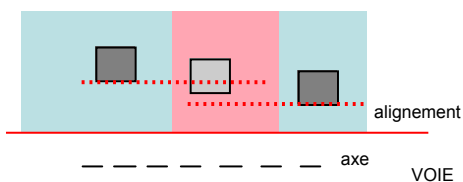
Le faîtage est la ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées. Il constitue généralement le point haut d'un toit.

Implantation des constructions

Les règles d'implantation des constructions peuvent être illustrées de la manière suivante :

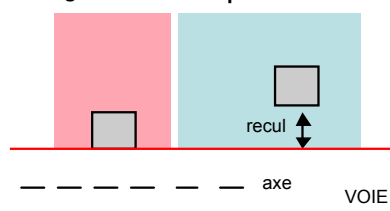
• Implantation des constructions par rapport à une voie :

Implantation dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches

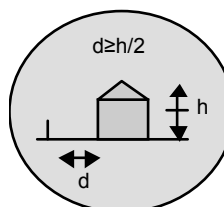
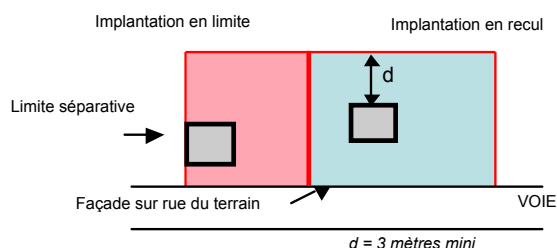


Implantation à l'alignement

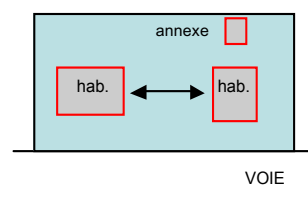
Implantation en recul de l'alignement



• Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :



• Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain :



Toiture terrasse


Il s'agit de toiture dont la pente est inférieure ou égale à 8° (15%). Au-delà, il s'agit d'une toiture inclinée.


Cette couverture quasiment plate ne comporte que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux.


Un toit terrasse est un dispositif selon lequel la couverture d'un édifice peut être utilisée comme espace à vivre, convivial ou de loisirs. Un toit terrasse peut être traité en jardin ; il est d'ailleurs parfois seulement végétalisé.


5. PROTECTION DES ÉLÉMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE ET DU PATRIMOINE


Vingt-sept éléments remarquables du paysage et du patrimoine sont repérés sur les plans de zonage au 1/2000^e et 1/5000^e du Plan Local d'Urbanisme de Saulnes en tant qu'éléments à protéger. Ils sont **soumis à des prescriptions particulières**.


Numéro	Dénomination	Photo
1	Eglise Saint Jean-Baptiste	
Localisation	<i>Rue de Longwy</i>	
Intérêt	préservation du patrimoine local	
Prescriptions particulières	La destruction est interdite.	


Numéro	Dénomination	Photo
2	Monument aux Morts	
Localisation	<i>Rue du Longwy, à côté de l'église</i>	
Intérêt	préservation du patrimoine local	
Prescriptions particulières	La destruction est interdite. Le déplacement est autorisé.	


Numéro	Dénomination	Photo
3	Monument des Vauziers	
Localisation	<i>Rue du Général Remond</i>	
Intérêt	préservation du patrimoine local	
Prescriptions particulières	La destruction est interdite. Le déplacement est autorisé.	

Numéro	Dénomination	Photo
4	Grotte	
Localisation	<i>Au-dessus de la rue Philippe Auguste Rase</i>	
Intérêt	préservation du patrimoine local	
Prescriptions particulières	La destruction est interdite.	


Numéro	Dénomination	Photo
5	Le château Raty	
Localisation	<i>Clos du Château, place Léon Godart</i>	
Intérêt	préservation du patrimoine local	
Prescriptions particulières	La destruction est interdite. En cas de travaux, une attention particulière doit être portée à la qualité des matériaux utilisés et s'effectuer dans les règles de l'art.	

Numéro	Dénomination	Photo
6	Ancienne gare	
Localisation	<i>Place Léon Godart</i>	
Intérêt	préservation du patrimoine local	
Prescriptions particulières	La destruction est interdite. En cas de travaux, une attention particulière doit être portée à la qualité des matériaux utilisés et s'effectuer dans les règles de l'art.	


Numéro	Dénomination	Photo
7	Ancien four à chaux	
Localisation	<i>Route d'Hussigny</i>	
Intérêt	préservation du patrimoine local	
Prescriptions particulières	La destruction est interdite. En cas de travaux, une attention particulière doit être portée à la qualité des matériaux utilisés et s'effectuer dans les règles de l'art.	

Numéro	Dénomination	Photo
8	Le jardin fleuri	
Localisation	<i>Au dessus de la rue du Stade</i>	
Intérêt	protection du patrimoine paysager, écologique et biologique	
Prescriptions particulières	La destruction est interdite.	


Numéro	Dénomination	Photo
9	Tombes des Spahis	
Localisation	<i>Au-dessus de la rue du Stade, à proximité de la frontière</i>	
Intérêt	préservation du patrimoine local	
Prescriptions particulières	La destruction est interdite.	


Numéro	Dénomination	Photo
10	Salle de musique	
Localisation	<i>Rue des Jardins</i>	
Intérêt	préservation du patrimoine local	
Prescriptions particulières	La destruction est interdite. En cas de travaux, une attention particulière doit être portée à la qualité des matériaux utilisés et s'effectuer dans les règles de l'art.	

Numéro	Dénomination	Photo
11	Maison du peuple et musée de la photo	
Localisation	<i>A l'intersection de la Grande rue et de la rue du 8 mai 1945</i>	
Intérêt	préservation du patrimoine local	
Prescriptions particulières	La destruction est interdite. En cas de travaux, une attention particulière doit être portée à la qualité des matériaux utilisés et s'effectuer dans les règles de l'art.	


Numéro	Dénomination	Photo
12	Centre culturel et bibliothèque	
Localisation	<i>Place du 8 mai 1945</i>	
Intérêt	préservation du patrimoine local	
Prescriptions particulières	La destruction est interdite. En cas de travaux, une attention particulière doit être portée à la qualité des matériaux utilisés et s'effectuer dans les règles de l'art.	


Numéro	Dénomination	Photo
13	Salle municipale	
Localisation	<i>rue de Longwy</i>	
Intérêt	préservation du patrimoine local	
Prescriptions particulières	La destruction est interdite. En cas de travaux, une attention particulière doit être portée à la qualité des matériaux utilisés et s'effectuer dans les règles de l'art.	


Numéro	Dénomination	Photo
14	Façade remarquable	
Localisation	<i>1 rue de Longwy</i>	
Intérêt	préservation du patrimoine local	
Prescriptions particulières	La destruction est interdite. En cas de travaux, une attention particulière doit être portée à la qualité des matériaux utilisés et s'effectuer dans les règles de l'art.	


Numéro	Dénomination	Photo
15	Façade remarquable	
Localisation	<i>7 rue de Longwy</i>	
Intérêt	préservation du patrimoine local	
Prescriptions particulières	La destruction est interdite. En cas de travaux, une attention particulière doit être portée à la qualité des matériaux utilisés et s'effectuer dans les règles de l'art.	

	l'art.	
--	--------	--


Numéro	Dénomination	Photo
16	Façade remarquable	
Localisation	<i>Rue Basse</i>	
Intérêt	préservation du patrimoine local	
Prescriptions particulières	La destruction est interdite. En cas de travaux, une attention particulière doit être portée à la qualité des matériaux utilisés et s'effectuer dans les règles de l'art.	


Numéro	Dénomination	Photo
17	Façade remarquable	
Localisation	<i>2 rue Philippe Auguste Rase</i>	
Intérêt	préservation du patrimoine local	
Prescriptions particulières	La destruction est interdite. En cas de travaux, une attention particulière doit être portée à la qualité des matériaux utilisés et s'effectuer dans les règles de l'art.	


Numéro	Dénomination	Photo
18	Façade remarquable	
Localisation	<i>3 Grande rue</i>	
Intérêt	préservation du patrimoine local	
Prescriptions particulières	La destruction est interdite. En cas de travaux, une attention particulière doit être portée à la qualité des matériaux utilisés et s'effectuer dans les règles de l'art.	


Numéro	Dénomination	Photo
19	Façade remarquable	
Localisation	<i>5 Grande Rue</i>	
Intérêt	préservation du patrimoine local	

Prescriptions particulières	La destruction est interdite. En cas de travaux, une attention particulière doit être portée à la qualité des matériaux utilisés et s'effectuer dans les règles de l'art.	
------------------------------------	---	--


Numéro	Dénomination	Photo
20	Façade remarquable	
Localisation	<i>4 Grande Rue</i>	
Intérêt	préservation du patrimoine local	
Prescriptions particulières	La destruction est interdite. En cas de travaux, une attention particulière doit être portée à la qualité des matériaux utilisés et s'effectuer dans les règles de l'art.	


Numéro	Dénomination	Photo
21	Façade remarquable	
Localisation	<i>3 Rue Gustave Raty</i>	
Intérêt	préservation du patrimoine local	
Prescriptions particulières	La destruction est interdite. En cas de travaux, une attention particulière doit être portée à la qualité des matériaux utilisés et s'effectuer dans les règles de l'art.	


Numéro	Dénomination	Photo
22	Façade remarquable	
Localisation	<i>1 Rue Gustave Raty</i>	
Intérêt	préservation du patrimoine local	
Prescriptions particulières	La destruction est interdite. En cas de travaux, une attention particulière doit être portée à la qualité des matériaux utilisés et s'effectuer dans les règles de l'art.	


Numéro	Dénomination	Photo
23	Façade remarquable	
Localisation	<i>7 Rue Gustave Raty</i>	

Intérêt	préservation du patrimoine local	
Prescriptions particulières	La destruction est interdite. En cas de travaux, une attention particulière doit être portée à la qualité des matériaux utilisés et s'effectuer dans les règles de l'art.	

Numéro	Dénomination	Photo
24	Façade remarquable	
Localisation	<i>9 Rue Gustave Raty</i>	
Intérêt	préservation du patrimoine local	
Prescriptions particulières	La destruction est interdite. En cas de travaux, une attention particulière doit être portée à la qualité des matériaux utilisés et s'effectuer dans les règles de l'art.	

Numéro	Dénomination	Photo
25	Façade remarquable	
Localisation	<i>5 Rue Gustave Raty</i>	
Intérêt	préservation du patrimoine local	
Prescriptions particulières	La destruction est interdite. En cas de travaux, une attention particulière doit être portée à la qualité des matériaux utilisés et s'effectuer dans les règles de l'art.	

Numéro	Dénomination	Photo
26	Façade remarquable	
Localisation	<i>Rue Gustave Raty</i>	
Intérêt	préservation du patrimoine local	
Prescriptions particulières	La destruction est interdite. En cas de travaux, une attention particulière doit être portée à la qualité des matériaux utilisés et s'effectuer dans les règles de l'art.	

Numéro	Dénomination	Photo
27	Façade remarquable	

Localisation	<i>Rue du Guerre</i>	
Intérêt	préservation du patrimoine local	
Prescriptions particulières	La destruction est interdite. En cas de travaux, une attention particulière doit être portée à la qualité des matériaux utilisés et s'effectuer dans les règles de l'art.	