

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE BEUVEILLE

– 3.1 –

Règlement écrit



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal de Beuveille en date du arrétant son projet de PLU

Le Maire
M. Jean-François AZZARA

Sommaire

Dispositions générales.....	5
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN.....	5
ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	5
ARTICLE 3 - ADAPTATIONS MINEURES	7
ARTICLE 4 - PRISE EN COMPTE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES	7
ARTICLE 5 - ARCHÉOLOGIE PRÉVENTIVE	7
ARTICLE 6 - PRISE EN COMPTE DES RISQUES LIES AUX RAYONNEMENTS IONISANTS	8
ARTICLE 7 - PRISE EN COMPTE DES RISQUES LIES AU RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES	9
ARTICLE 8 - PRISE EN COMPTE DU PASSAGE D'UNE CANALISATION DE GAZ.....	10
Dispositions applicables à la zone UA	12
Section I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités.....	12
Article UA 1 - Destinations et sous destinations Interdites, admises et admises sous conditions	12
Article UA 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	13
Article UA 3 - Mixité fonctionnelle et sociale.....	14
Section II - caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	14
Article UA 4 - Volumétrie et implantation des constructions	14
Article UA 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	17
Article UA 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	19
Article UA 7 - Stationnement.....	20
Article UA 8 - Desserte par les voies publiques et privées	21
Article UA 9 - Desserte par les réseaux.....	22
Dispositions applicables à la zone UB.....	24
Section I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités.....	24
Article UB 1 - Destinations et sous destinations Interdites, admises et admises sous conditions.....	24
Article UB 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	25
Article UB 3 - Mixité fonctionnelle et sociale.....	26
Section II - caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	26
Article UB 4 - Volumétrie et implantation des constructions	26
Article UB 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	27
Article UB 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	29
Article UB 7 - Stationnement	29
Section III - Équipements et réseaux	31
Article UB 8 - Desserte par les voies publiques et privées	31
Article UB 9 - Desserte par les réseaux	32
Dispositions applicables à la zone 1AU.....	35
Section I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités.....	35
Article 1AU 1 - Destinations et sous destinations Interdites, admises et admises sous conditions.....	35
Article 1AU 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	36
Article 1AU 3 - Mixité fonctionnelle et sociale	36
Section II - caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....	36
Article 1AU 4 - Volumétrie et implantation des constructions.....	37
Article 1AU 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	37
Article 1AU 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	39
Article 1AU 7 - Stationnement	40
Section III - Equipements et réseaux	41
Article 1AU 8 - Desserte par les voies publiques et privées.....	41
Article 1AU 9 - Desserte par les réseaux.....	42
Dispositions applicables à la zone A	45

Section I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités.....	45
Article A 1 - Destinations et sous destinations.....	45
Article A 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	46
Article A 3 - Mixité fonctionnelle et sociale.....	47
Section II - caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	47
Article A 4 - Volumétrie et implantation des constructions	47
Article A 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	48
Article A 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	49
Article A 7 – Stationnement	49
Section III - Équipements et réseaux.....	49
Article A 8 - Desserte par les voies publiques et privées	49
Article A 9 - Desserte par les réseaux	50
<i>Dispositions applicables à la zone N</i>	<i>53</i>
Section I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités.....	53
Article N 1 - Destinations et sous destinations.....	53
Article N 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	54
Article N 3 - Mixité fonctionnelle et sociale	55
Section II - caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	55
Article N 4 - Volumétrie et implantation des constructions	55
Article N 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	56
Article N 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	57
Article N 7 – Stationnement.....	57
Section III - Équipements et réseaux	57
Article N 8 - Desserte par les voies publiques et privées	57
Article N 9 - Desserte par les réseaux.....	58
<i>Définition des emplacements réservés aux équipements et des servitudes mentionnés à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme.....</i>	<i>60</i>
<i>Définition de la surface de plancher</i>	<i>63</i>
<i>Définition des Dispositions favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions</i>	<i>64</i>
<i>Glossaire</i>	<i>66</i>
<i>Protection des éléments remarquables du paysage et du patrimoine et protection des façades remarquables.....</i>	<i>75</i>

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Dispositions générales

- 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 l'ensemble du territoire de la commune de Beuveille délimité sur le plan N° 3.3.1 à l'échelle de 1/5000^{ème} et sur le plan N° 3.3.2 à l'échelle de 1/2000^{ème}.

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 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 qui comprend de l'habitat, des services, activités diverses et des équipements publics. Elle correspond au centre ancien de la commune.

La zone UB

- Il s'agit d'une Zone Urbaine qui comprend de l'habitat, des services, activités diverses et des équipements publics. Elle correspond aux extensions plus récentes.

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. »

- La zone à urbaniser ("zones AU") à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III du présent règlement est : La zone 1AU
- Il s'agit d'une zone non équipée, destinée essentiellement à l'habitat, aux services, aux activités diverses et aux équipements collectifs.

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. »

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 un secteur Nj, réservé aux jardins et vergers, dans lequel sont autorisés les abris de jardins, de taille et d'emprise au sol limitées.

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 MINEURESArticle 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

- Le territoire de **Beuveille** est concerné par un **arrêté de zonage archéologique**.
- Cet arrêté de zonage a été pris par le Préfet de Région, conformément au décret n°2002-89 du 16 janvier 2002 pour application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive.
- Considérant que "les projets d'aménagement de plus de 3000 m² terrassés sont, de par leur superficie, susceptibles de porter une atteinte irréversible à la conservation, l'étude ou la mise en valeur d'un site archéologique", l'**arrêté préfectoral SGAR n°2003-253 du 07 juillet 2003** énonce que :

Article 2 : *Le périmètre de la commune constitue la zone géographique prévue au 1er alinéa de l'article 1^{er} du décret n°2002-89 susvisé.*"

"Article 3 : Tous les dossiers de demande de permis de construire, de démolir et d'autorisation d'installation et de travaux divers d'une emprise au sol terrassée supérieure à 3000 m² (y compris parkings et voiries), situés dans la zone délimitée à l'article 2, devront être transmis au Préfet de région dans les conditions définies par le décret 2002-89 susvisé."

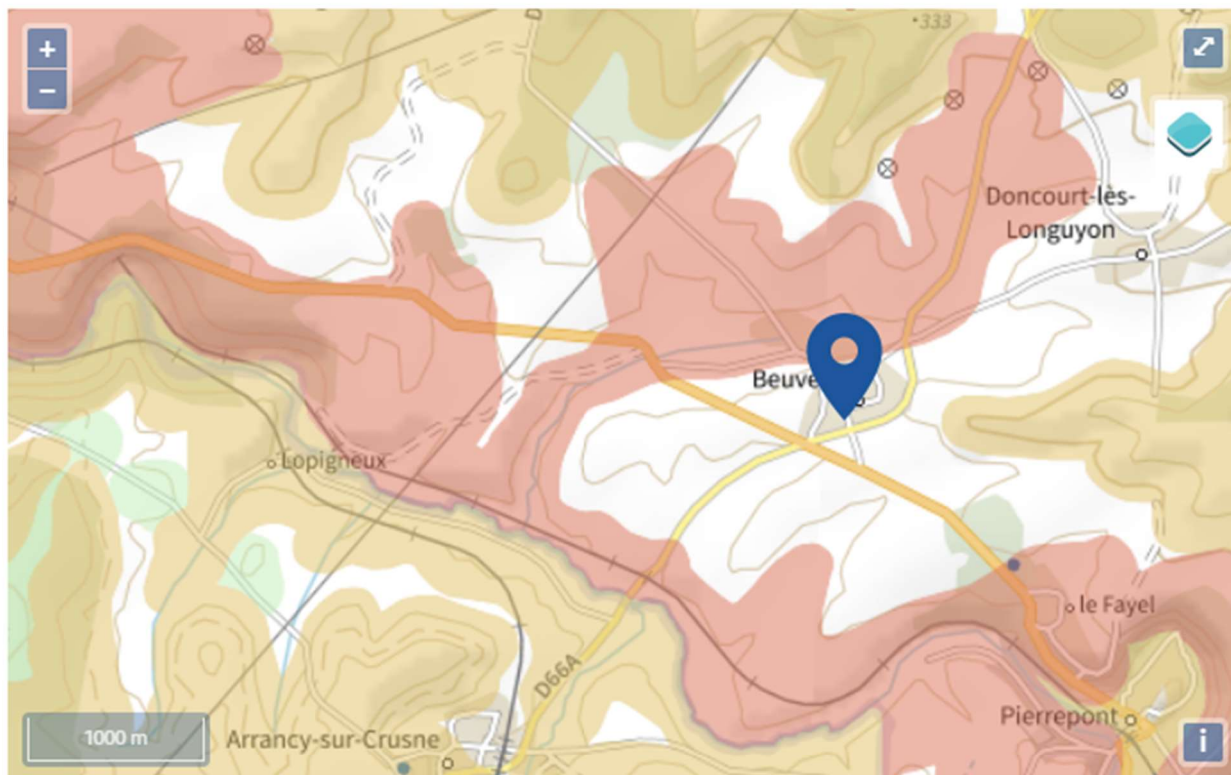
"Article 4 : Tous les travaux visés par l'article R.442-3-1 du code de l'urbanisme, d'une emprise au sol terrassée supérieure à 3000 m² et situés dans la zone délimitée à l'article 2, devront être également transmis au Préfet de région." (cf. Direction Régionale des Affaires Culturelles - Service Régional de l'Archéologie).

ARTICLE 6 - PRISE EN COMPTE DES RISQUES LIES AUX RAYONNEMENTS IONISANTS

- Par application des arrêtés en date du 27 juin 2018, 20 février 2019 et 26 février 2019 :
- La commune de **Beuveille** est concernée par un risque potentiel de catégorie 1 d'exposition au Radon. Ce niveau de risque peut être considéré comme faible.
- Le radon est un gaz radioactif naturel qui émane du sol où il est produit par la désintégration du radium lui-même issu de l'uranium présent dans la croûte terrestre. Il a tendance à s'accumuler dans les locaux souterrains et les rez-de-chaussée peu ou pas ventilés et peut parfois atteindre des niveaux de concentration trop élevés. Compte tenu des caractéristiques géologiques variables sur le territoire français, certaines régions sont plus concernées que d'autres.
- À long terme, l'inhalation de radon conduit à augmenter le risque de développer un cancer du poumon. Cette augmentation est proportionnelle à l'exposition cumulée tout au long de sa vie.
- Pour un lieu donné, l'exposition reçue dépend à la fois de la concentration en radon et du temps passé. Estimer le risque auquel vous êtes soumis dans votre habitation nécessite ainsi de connaître les concentrations en radon dans les pièces dans lesquelles vous séjournerez le plus longtemps.
- Pour une même exposition au radon, le risque de développer un cancer du poumon est nettement plus élevé pour un fumeur que pour un non-fumeur : environ 20 fois plus à exposition au radon égale.
- Des solutions existent pour réduire significativement la concentration en radon dans les habitations. Elles reposent sur deux types d'actions :
 - **éliminer le radon présent dans le bâtiment en améliorant le renouvellement de l'air intérieur** (renforcement de l'aération naturelle ou mise en place d'une ventilation mécanique adaptée) ;
 - **limiter l'entrée du radon en renforçant l'étanchéité entre le sol et le bâtiment** (colmatage des fissures et des passages de canalisations à l'aide de colles silicone ou de ciment, pose d'une membrane sur une couche de gravillons recouverte d'une dalle en béton, etc.). L'efficacité de ces mesures peut être renforcée par la mise en suppression de l'espace habité ou la mise en dépression des parties basses du bâtiment (sous-sol ou vide sanitaire lorsqu'ils existent), voire du sol lui-même.
- Les solutions les plus efficaces peuvent nécessiter de combiner les deux types d'actions. L'efficacité d'une technique de réduction doit être vérifiée après sa mise en œuvre en effectuant de nouvelles mesures de concentration en radon.

ARTICLE 7 - PRISE EN COMPTE DES RISQUES LIES AU RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

- La commune de **Beuveille** est soumise aux risques entraînés par l'aléa de retrait-gonflement des argiles. L'intensité d'exposition à ces risques varie sur le territoire communal, avec une intensité moyenne et forte sur la partie urbanisée de la commune



Légende :

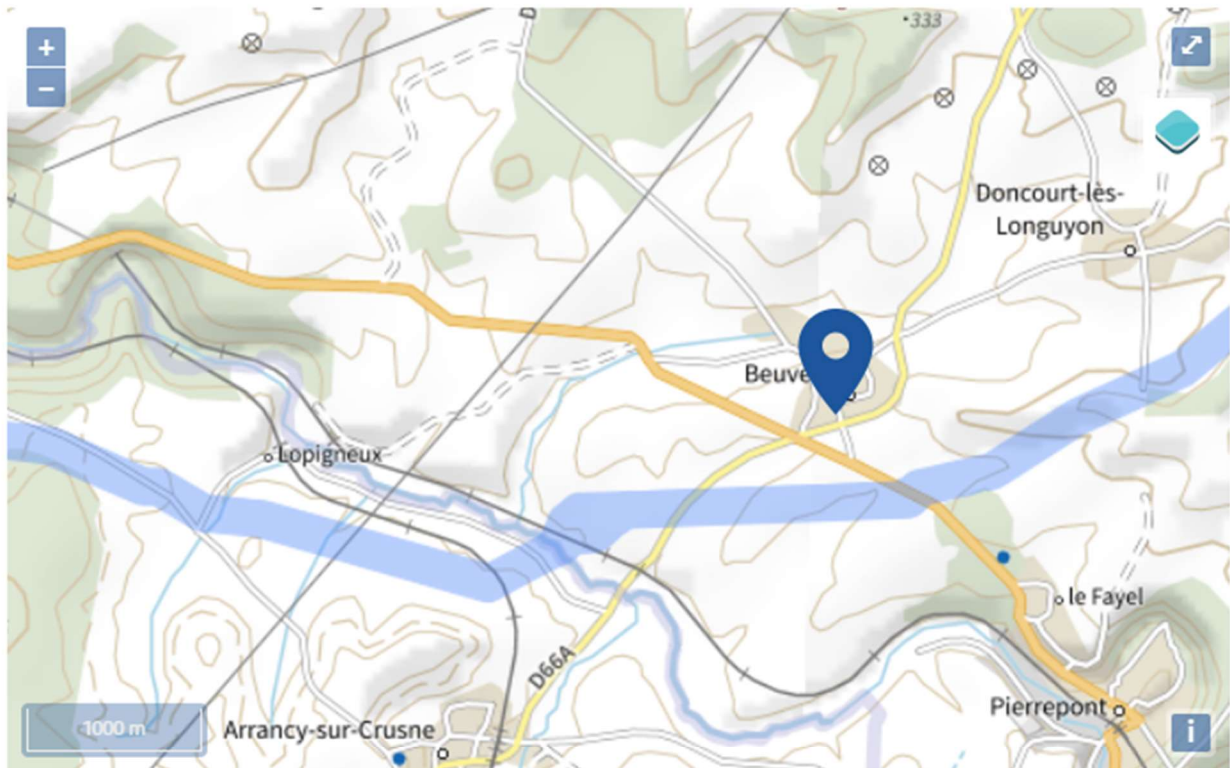


(cf. carte ci-après).




- Aussi, dans les zones concernées, il sera demandé de réaliser des études géotechniques pour identifier avant la construction la présence éventuelle d'argile gonflante au droit de la parcelle.
- Des mesures préventives existent et permettent la construction d'habitations ou d'infrastructures en toute sécurité. Ces mesures sont à consulter dans le fascicule « Argile » du Ministère de l'Écologie, en annexe du PLU.

ARTICLE 8 - PRISE EN COMPTE DU PASSAGE D'UNE CANALISATION DE GAZ

- Le ban communal dans sa partie Sud est concerné par le passage d'une canalisation de gaz naturel.



Légende :

	Produits chimiques
	Hydrocarbures
	Gaz naturel

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Dispositions applicables à 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.
- Il s'agit d'une zone urbaine qui correspond au centre ancien de la commune. Cette zone comprend de l'habitat, des services, des activités diverses et des équipements collectifs.
- La zone UA est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau 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.
- L’ensemble de la zone UA est soumis à permis de démolir.
- L’édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- Rappels :
 - Dans une bande de 10 mètres de part et d’autre des cours d’eau, toute construction faisant obstacle au passage des engins et des personnes ayant la charge de l’entretien des cours d’eau est interdite.
 - Toute construction, activité, usage ou affectation du sol s’implantera en respectant un recul de 30 mètres par rapport aux Espaces Boisés Classés.

Section I - Destination des constructions, usage des sols et natures d’activités

Article UA 1 - Destinations et sous destinations Interdites, admises et admises sous conditions

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	
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma			X

Destination	Sous-destination	interdite	admise	sous conditions
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	
	Lieux de culte		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt	X		
	Bureau		X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Article UA 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- 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 sur une surface maximum équivalent à 20% de la surface existante, 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 l'industrie à condition qu'elles correspondent à des activités artisanales de la construction (maçonnerie, peinture...) et qu'elles n'engendrent pas de risques ni de nuisances (bruits, odeurs ...) incompatibles avec le caractère et la vocation dominante de la zone (habitat).
- De plus :
 - 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.

- Les travaux ayant pour effet de ne pas respecter les prescriptions particulières sur les façades remarquables repéré sur les documents graphiques du règlement par le ou les symbole(s) □ de couleur noire, sont interdits.

Article UA 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

- Pas de prescription.

Section II - caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

- Les articles suivants ne s'appliquent ni aux équipements publics ni 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.
- Pour les lotissements et les divisions parcellaires, les dispositions de la section II du présent règlement ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure du lotissement ou de la parcelle à diviser, mais lot par lot.

Article UA 4 - Volumétrie et implantation des constructions

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

- En dehors des alignements de façade en ordre continu repérés au plan par ce symbole : - - - - -
 - Les constructions devront être édifiées en recul ou en limite :
 - De l'alignement des voies automobiles,
 - Du recul d'alignement indiqué au plan,
- Dans les alignements de façade en ordre continu repérés au plan par ce symbole : - - - - - - - -
 - Le nu extérieur de la façade principale des constructions nouvelles sera raccordé à celui des maisons voisines.
 - Dans les enfilades présentant des décrochements, la façade principale sera implantée :
 - à l'existant,
 - au même nu ou en retrait de la maison la plus en saillie,
 - au même nu ou en saillie de la maison la plus éloignée de la voie.
 - Ne sont pas comptés comme décrochements, les retraits ou avancées formés par des constructions faisant figure de pièces rapportées.
 - Si une façade comporte des décrochements en plan sur la même unité foncière, chaque pan qui la compose sera considéré comme une façade distincte de la voisine.

- Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites entre l'alignement de voies et l'alignement de façades au-dessus du niveau du sol, à l'exception de trappes de cave, marches d'escalier, murs de soutènement ainsi que le mobilier urbain.
- Il sera autorisé d'édifier d'autres constructions (hors nouvelle construction à usage d'habitation) dans la partie arrière de l'unité foncière lorsqu'une façade sur rue est occupée suivant les articles ci-dessus et aux conditions fixées au paragraphe 4 de cet article (hauteur).
- En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.
- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.
- L'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades des constructions existantes. En revanche, les saillies sur le domaine public ne sont autorisées qu'après accord d'occupation du domaine public (en fonction du maintien des conditions d'accessibilité du domaine public notamment pour les personnes à mobilité réduite). La saillie est limitée à 0,20 mètre.

2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- En dehors des alignements de façade en ordre continu repérés au plan par ce symbole : - - - - -
 - La construction contigüe à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière 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 mètres, sauf pour les abris de jardins, pour lesquels la distance minimale est fixée à 1 mètre.
- Dans les alignements de façades en ordre continu le long des rues indiquées au plan par le symbole : - - - - - - - - - -
 - La façade sur rue sera implantée de limite à limite séparative sur une même propriété qui touche une voie.
 - La règle indiquée en 2.3.1. ne s'applique pas aux propriétés d'une largeur de façade supérieure à 12 m pour lesquelles l'implantation sera obligatoire sur une limite séparative. Dans ce cas, sur la largeur de façade laissée libre, une clôture opaque d'une hauteur de 2,00 m minimum sera édifiée à l'alignement suivant les règles fixées au paragraphe 1 de cet article.
 - Lorsqu'une construction est édifiée en façade sur rue ou que la façade sur rue est conservée, les constructions bâties à l'arrière pourront être en recul par rapport à ces limites. (Dans ce cas, elles devront respecter une distance minimale de 3 m par rapport aux limites séparatives, sauf pour les abris de jardins, pour lesquels la distance minimale est fixée à 1 mètre).
- L'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades des constructions existantes. La saillie est limitée à 0,20 mètre.

- En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.
- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière.

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

- Pas de prescription.

4 - Hauteur des constructions

- Le long des rues indiquées au plan par le symbole : - - - - -
 - On s'alignera à la hauteur des égouts de toiture voisins.
 - Entre deux constructions d'inégale hauteur et quelle que soit la hauteur des égouts voisins, on placera l'égout de toiture soit :
 - a) à l'existant.
 - b) à égale hauteur d'un ou des égouts voisins.
 - c) en dessous de l'égout le plus haut, mais au-dessus de l'égout le plus bas.
 - La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout de toiture.
 - Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel avant travaux au droit de l'implantation de la façade sur rue.
 - Les constructions édifiées dans la partie arrière de l'unité foncière lorsqu'une façade sur rue est occupée suivant les dispositions précisées au paragraphe 1 de cet article, ne doivent pas présenter une hauteur supérieure aux constructions édifiées en façade
- Pour les autres rues et secteurs de rue non repérés au plan par le symbole : - - - - -
 - La hauteur maximale de toutes constructions ne devra pas excéder 7 mètres à l'égout de toiture. Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit de l'implantation de la façade sur rue.
 - La hauteur des abris de jardin ne doit pas excéder 3 mètres à la faîtière toutes superstructures comprises.
 - En cas de transformation ou d'extensions portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.
 - Les règles précisées dans ce paragraphe 4 ne s'appliquent pas pour les édifices d'intérêt général monumentaux tels que les églises, clochers, réservoirs ainsi que les équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

5 - Emprise au sol des constructions

- Pour les abris de jardin, l'emprise au sol par unité foncière est limitée à 20 m².

Article UA 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1 - Prescriptions générales

- 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."
- 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*)
- Les règles concernant l'aspect extérieur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.
- Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
 - Le volume et la toiture,
 - L'aspect et la couleur,
 - Les éléments de façade, tels que percements et balcons,
 - L'adaptation au sol,
 - Les murs, clôtures et usoirs.

2 - Prescriptions particulières

Dessin général des façades

- Le long des rues indiquées au plan par le symbole : - - - - -
 - Les façades seront conçues dans l'esprit de celles existant dans le village et composées selon le modèle très simple de murs percés de baies plus hautes que larges réparties sans systématisme, selon le rythme des travées de la maison.
 - Cette règle ne s'applique pas aux portes de garages, aux œils-de-bœuf ou aux petites fenêtres de greniers ou de combles qui peuvent présenter des formes et dimensions différentes, mais qui doivent s'harmoniser avec celles existantes dans le village.

- Toutes les baies comporteront un encadrement lisible sur la façade et de proportions similaires à ceux existants dans le village.
- Les ouvertures en façade sur rue et les encadrements en pierre de taille seront conservés.
- Sont interdits :
 - les saillies de balcons (en façade sur rue),
 - les retraits de façades d'un étage sur l'autre, y compris les loggias
 - sauf impossibilité technique justifiée, les climatiseurs et pompes à chaleur en façade sur rue
- Cependant, ne sont pas comptés comme retrait les aménagements liés à l'accès piéton des constructions.

Toitures - Volumes

- Le long des rues indiquées au plan par le symbole : - - - - -
 - Pour les bâtiments sur rue, leur faîtage principal suivra l'axe de la voie.
 - La toiture sera à deux pans. Ce dispositif peut être adapté dans les cas de maisons peu profondes pour permettre la continuité des toitures avec les toitures voisines (en conservant le seul pan côté rue ou ce pan entier plus une partie de l'autre côté).
 - Les toitures des constructions en angles de rues et les toitures en extrémités de bande pourront être traités à trois ou quatre pans à condition que la continuité des toitures soit assurée.
 - Sauf dans le cas de vérandas ou de l'installation de panneaux solaires et photovoltaïques, les matériaux de toitures autorisés sont tous ceux qui respectent l'aspect et la coloration de la terre cuite traditionnelle.
 - La pente des toitures est de 50 % (26,5°) avec une tolérance de + ou - 10 %. Toutefois une pente différente peut être donnée pour assurer la continuité avec une maison voisine ou ramener ce faîtage dans l'alignement général.
 - Les couvertures terrasses et toitures à une pente pourront être autorisées pour les adjonctions réduites (limitée à 25% de la surface de plancher de la construction principale) à des bâtiments existants ou pour de petits bâtiments sur cour.
- Pour les autres rues et secteurs de rue non repérés au plan par le symbole : - - - - -
 - Sauf dans le cas de vérandas ou de l'installation de panneaux solaires et photovoltaïques, les matériaux de toitures autorisés sont tous ceux qui respectent l'aspect et la coloration de la terre cuite traditionnelle.

Enduit et coloration de façade

- Les murs devront être recouverts d'enduit à l'exception des murs dont les pierres sont taillées pour être apparentes.
- La coloration des enduits se réfèrera au nuancier de couleur consultable en mairie.

Huisseries.

- Le long des rues indiquées au plan par le symbole - - - - -
- Les huisseries quels que soient leurs modèles resteront posées en ménageant un tableau.
- Les volets roulants seront posés en ménageant un tableau. Les caissons de volet roulant seront placés à l'intérieur de la maison.

Les murs, clôtures sur espace public et usoirs

- Les nouvelles clôtures en façade sur l'espace public devront participer à l'animation de la rue en tant qu'élément de composition architecturale.
- Les éventuelles clôtures sur rue seront constituées :
 - soit d'une haie végétale
 - soit d'un dispositif à claire-voie (grillage excepté), doublé ou non d'une haie végétale
 - soit d'un mur-bahut enduit des deux côtés s'il est destiné à l'être, ne dépassant pas 0,50 mètre de haut, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, et doublé ou non d'une haie végétale.
- En limite du domaine public, la hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 1,20 mètre par rapport à l'espace public. Une exception est cependant tolérée : en cas de mur de soutènement d'un terrain qui serait plus haut que l'espace public, le mur ne pourra pas dépasser une hauteur de 0,50 mètre par rapport au terrain privé fini ; le mur sera surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie ne dépassant pas une hauteur de 1,20 mètre par rapport au terrain privé fini.
- Les usoirs publics et privés devront rester libres de toute construction de mur, muret ou clôture.
- Les murs en pierre existants doivent être conservés.
- En limite séparative, la hauteur totale de la clôture avec ou sans haie végétale ne dépassera pas 2 mètres. Les murs pleins sont autorisés. Néanmoins, tous les 10 mètres de linéaire de clôture, une ouverture de 15 cm par 15 cm minimum doit être créée pour permettre le passage de la petite faune.
- En cas de modification de construction existante ne respectant pas les grands principes énumérés ci-dessus, les règles d'aspect précisés par cet article UA5 pourront être adaptées de façon à ce que la modification reste en harmonie avec la construction existante.

Article UA 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- Les surfaces libres de toute construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées. Les essences locales sont à privilégier.
- Les places de stationnement aériennes et aires de circulation dans les parcelles privées seront traitées en surface et matériaux perméables.

- Au moins 30 % du terrain devra être planté et aménagé en espaces verts. Cette disposition ne s'applique que si ces 30% d'espaces verts existent au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.
- Le terrain attenant à la construction doit être entretenu. Les arbres existants avant la construction seront maintenus ou remplacés.
- Les aires de stationnement seront plantées au minimum d'un arbre de haute tige pour 6 places de stationnement.
- Les éventuelles haies de clôture donnant sur l'espace public ou sur l'espace agricole seront des haies vives d'essences locales.
- 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 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, sauf en cas de risque pour la salubrité ou la sécurité publique. En cas d'abattage, la replantation de même type est obligatoire. Les travaux d'entretien de ces éléments sont néanmoins autorisés.

Article UA 7 - Stationnement

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

1. Stationnement des véhicules motorisés :

- Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

- <u>rénovation de granges en logements :</u> logement	1 emplacement par
- <u>constructions à usage d'habitation :</u>	1 emplacement par logement
- hôtel	1 emplacement par chambre
- restaurant	Pas de prescription
- commerce et profession libérale	Pas de prescription
- salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 10 places
- bureaux	1 emplacement pour 40 m ²
- hôpital, clinique	1 emplacement pour 5 lits
- maison de retraite	1 emplacement pour 10 lits
- artisanat	1 emplacement pour 75 m ²

- Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher.
- La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

- 3,50 mètres d'emprise pour les voies à sens unique de circulation automobile
- 4,00 mètres d'emprise pour les voies à double sens de circulation automobile.
- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à éviter les impasses. Néanmoins, en cas d'impossibilité de liaison, des impasses peuvent être admises si elles sont aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. Ces impasses seront conçues de façon à pouvoir être désenclavées par un prolongement de voie ultérieur.
- Les bandes cyclables doivent avoir 1,50 mètre d'emprise minimale par sens de circulation.
- Les sentiers piétons doivent avoir au moins 2,00 mètres d'emprise. Les sentiers piétons existants doivent être conservés conformément au règlement graphique.

2 - Accès

- 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 en dehors de tout obstacle (mobilier urbain, luminaire, coffret technique, ...).
 - 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.
- Aucun sentier touristique ou piste cyclable ne peut servir de voirie d'accès carrossable à un terrain bâti. Cependant, les accès traversant transversalement ces voies sont autorisés.

Article UA 9 - Desserte par les réseaux

- 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

Eaux usées

- Le plan de zonage d'assainissement collectif / non-collectif devra être appliqué.
- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement ; celui-ci communique avec une station d'épuration de capacité suffisante.
- 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.

Eaux usées agricoles, artisanales et industrielles

- Les eaux usées non domestiques ou agricoles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Eaux pluviales

- Les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et infiltrées dans le sol par un dispositif d'épandage approprié et proportionné. En cas d'impossibilité technique d'infiltrer les eaux pluviales dans le sol, le rejet dans le réseau public d'assainissement, si ce dernier existe, pourra cependant être autorisé, avec un débit de fuite limité en fonction des caractéristiques du réseau desservant la parcelle.
- 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.

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

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

Dispositions applicables à 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.
- Il s'agit d'une zone urbaine qui correspond aux zones d'extension récentes à dominante d'habitat. Cette zone comprend de l'habitat, des services, des activités diverses et des équipements collectifs.
- La zone UB est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau moyen et fort. 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.
- L'ensemble de la zone UB est soumis à permis de démolir.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- Rappels :
 - Dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau, toute construction faisant obstacle au passage des engins et des personnes ayant la charge de l'entretien des cours d'eau est interdite.
 - Toute construction, activité, usage ou affectation du sol s'implantera en respectant un recul de 30 mètres par rapport aux Espaces Boisés Classés.

Section I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Article UB 1 - Destinations et sous destinations Interdites, admises et admises sous conditions

Destination	Sous-destination	interdite	admise	sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et 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	
	Autres hébergements touristiques		X	
	Hôtels		X	
	Cinéma		X	

Destination	Sous-destination	interdite	admise	sous conditions
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	
	Lieux de culte		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt	X		
	Bureau		X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Article UB 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- 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 l'industrie, dès lors qu'il s'agit d'activité artisanale de la construction et 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).
- De plus :
 - 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.

- Les travaux ayant pour effet de ne pas respecter les prescriptions particulières sur les façades remarquables repéré sur les documents graphiques du règlement par le ou les symbole(s) □ de couleur noire, sont interdits.

Article UB 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

- Pas de prescription.

Section II - caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

- Les articles suivants ne s'appliquent ni aux équipements publics ni 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.
- Pour les lotissements et les divisions parcellaires, les dispositions de la section II du présent règlement ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure du lotissement ou de la parcelle à diviser, mais lot par lot.

Article UB 4 - Volumétrie et implantation des constructions

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

- L'implantation des constructions devra respecter les dispositions graphiques inscrites au règlement graphique :
 - Soit respecter une marge de recul inconstructible ;
 - Soit implanter la façade de la construction principale à l'intérieur de la bande d'implantation.
- En cas d'absence de disposition graphique, les constructions devront respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport à la voie existante ou à créer ouverte à la circulation automobile.
- En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.
- L'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades des constructions existantes. La saillie est limitée à 0,20 mètre sur l'alignement des façades existantes.

2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 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 ne doit pas être inférieure à trois mètres, sauf pour les abris de jardins pour lesquels la distance minimale est fixée à 1 mètre.
- En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.
- L'isolation par l'extérieur est autorisée en saillie des façades des constructions existantes. La saillie est limitée à 0,20 mètre sur l'alignement des façades existantes.

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

- Pas de prescription.

4 - Hauteur maximale des constructions

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.
- Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel avant travaux au droit de l'implantation de la façade sur rue.
- La hauteur des abris de jardin ne doit pas excéder 3 mètres à la faîtière toutes superstructures comprises.
- En cas de transformation ou d'extensions portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.
- Les règles précisées à ce paragraphe 4 ne s'appliquent pas pour les édifices d'intérêt général monumentaux tels que les églises, clochers, réservoirs ainsi que les équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

5 - Emprise au sol des constructions

- Pas de prescription.

Article UB 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1 - Prescriptions générales

- 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."

- 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*)
- L'ensemble de la zone UB est soumis à permis de démolir.
- Les règles concernant l'aspect extérieur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.
- Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
 - Le volume et la toiture,
 - L'aspect et la couleur,
 - Les éléments de façade, tels que percements et balcons,
 - L'adaptation au sol,
 - Les murs, clôtures et usoirs.

2 - Prescriptions particulières

Le volume et la toiture

- La pente des toitures ne devra pas excéder 35°. Les toits plats sont interdits.

L'aspect et la couleur

- Les matériaux non destinés à rester bruts (agglos, ...) devront être recouverts d'enduits.
- Les coloris des façades trop vives seront interdits. Un nuancier disponible en place en mairie est à respecter.

Les éléments de façade

- Sont interdits les climatiseurs et pompes à chaleur en façade sur rue.

L'adaptation au sol

- Le seuil des portes d'entrée orientées vers l'espace public ne peut être implanté à une altitude supérieure à 0.50 mètre du terrain naturel.

Les murs, clôtures sur espace public

- Les nouvelles clôtures en façade sur l'espace public devront participer à l'animation de la rue en tant qu'élément de composition architecturale.
- Les éventuelles clôtures sur rue seront constituées :
 - soit d'une haie végétale
 - soit d'un dispositif à claire-voie (grillage excepté), doublé ou non d'une haie végétale
 - soit d'un mur-bahut enduit des deux côtés s'il est destiné à l'être, ne dépassant pas 0,50 mètre de haut, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, et doublé ou non d'une haie végétale.
- La hauteur totale ne devra pas dépasser 1,80 mètre.
- En limite séparative, la hauteur totale de la clôture avec ou sans haie végétale ne dépassera pas 2 mètres. Les murs pleins sont autorisés. Néanmoins, tous les 10 mètres de linéaire de clôture, une ouverture de 15 cm par 15 cm minimum doit être créée pour permettre le passage de la petite faune.

Article UB 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- Les surfaces libres de toute construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées. Les essences locales sont à privilégier.
- Les places de stationnement aériennes et aires de circulation dans les parcelles privées seront traitées en surface et matériaux perméables.
- Au moins 30 % du terrain devra être planté et aménagé en espaces verts. Cette disposition ne s'applique que si ces 30% d'espaces verts existent au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme.
- Le terrain attenant à la construction doit être entretenu. Les arbres existants avant la construction seront maintenus ou remplacés.
- Les aires de stationnement seront plantées au minimum d'un arbre de haute tige pour 6 places de stationnement.
- Les éventuelles haies de clôture donnant sur l'espace public ou sur l'espace agricole seront des haies vives d'essences locales.
- 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 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, sauf en cas de risque pour la salubrité ou la sécurité publique. En cas d'abattage, la replantation de même type est obligatoire. Les travaux d'entretien de ces éléments sont néanmoins autorisés.

Article UB 7 - Stationnement

1. Stationnement des véhicules motorisés :

- Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

- <u>constructions à usage d'habitation</u> :	2 emplacements par logement
- hôtel	1 emplacement par chambre
- restaurant	Pas de prescription
- commerce et profession libérale	Pas de prescription
- salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 10 places
- bureaux	1 emplacement pour 40 m ²
- hôpital, clinique	1 emplacement pour 5 lits
- maison de retraite	1 emplacement pour 10 lits
- artisanat	1 emplacement pour 75 m ²

- Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher.
- La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.
- Ce nombre s'applique naturellement au solde entre la création de nouveaux emplacements de stationnement, et la disparition éventuelle d'anciens emplacements (cas où l'on transforme un garage en logement par exemple).
- Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnés à l'article 1^e de la loi 90-149 du 31.5.1990.
- Chaque place de stationnement devra mesurer au minimum 5 mètres de longueur par 2,50 mètres de largeur. Le nombre et le dimensionnement des places de stationnement destinées aux personnes à mobilité réduite devront respecter les normes en vigueur.

2. Stationnement des véhicules à deux-roues non motorisés :

- Excepté pour les constructions existantes, des aires de stationnement des deux-roues correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

- Logement	1 m ² par logement	
- bureaux, activité tertiaire		1 m ² pour 30 m ² de surf. de plancher
- commerce	1 m ² pour 30 m ² de surf. de plancher	
- artisanat, atelier	1 m ² pour 50m ² de surf. de plancher	
- hôtel	selon les besoins de l'opération	
- hôpitaux, cliniques	selon les besoins de l'opération	
- maisons de retraite	selon les besoins de l'opération	
- restaurant	selon les besoins de l'opération	
- salles de cinéma, réunions, spectacles	selon les besoins de l'opération	
- équipement public	selon les besoins de l'opération	

- L'espace destiné aux deux-roues devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité. Pour les constructions à usage d'habitation, l'espace sera clos et couvert.
- La surface de chaque local destiné au stationnement des deux-roues ne pourra être inférieure à 5m² ni supérieure à 30m².
- Les maisons individuelles ne sont pas concernées.
- Concernant la mise en place de bornes de recharges électrique, a minima, la réglementation en vigueur devra être respectée.

Section III - Équipements et réseaux

Article UB 8 - Desserte par les voies publiques et privées

1 - Voirie

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée cadastrée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins :
 - 3,50 mètres d'emprise pour les voies à sens unique de circulation automobile
 - 4,00 mètres d'emprise pour les voies à double sens de circulation automobile.
- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à éviter les impasses. Néanmoins, en cas d'impossibilité de liaison, des impasses peuvent être admises si elles sont aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. Ces impasses seront conçues de façon à pouvoir être désenclavées par un prolongement de voie ultérieur.
- Les bandes cyclables doivent avoir 1,50 mètre d'emprise minimale par sens de circulation.
- Les sentiers piétons doivent avoir au moins 2,00 mètres d'emprise. Les sentiers piétons existants doivent être conservés conformément au règlement graphique.

2 - Accès

- 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 en dehors de tout obstacle (mobilier urbain, luminaire, coffret technique, ...).
 - 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.
- Aucun sentier touristique ou piste cyclable ne peut servir de voirie d'accès carrossable à un terrain bâti. Cependant, les accès traversant transversalement ces voies sont autorisés.

Article UB 9 - Desserte par les réseaux

- 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 - AssainissementEaux usées

- Le plan de zonage d'assainissement collectif / non-collectif devra être appliqué.
- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement ; celui-ci communique avec une station d'épuration de capacité suffisante.
- 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.

Eaux usées agricoles, artisanales et industrielles

- Les eaux usées non domestiques ou agricoles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Eaux pluviales

- Les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et infiltrées dans le sol par un dispositif d'épandage approprié et proportionné. En cas d'impossibilité technique d'infiltrer les eaux pluviales dans le sol, le rejet dans le réseau public d'assainissement, si ce dernier existe, pourra cependant être autorisé, avec un débit de fuite limité en fonction des caractéristiques du réseau desservant la parcelle.
- 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.

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

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

- 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 à 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.
- Il s'agit d'une zone à vocation résidentielle.
- La zone 1AU est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau fort. 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.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- Rappel : Dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau, toute construction faisant obstacle au passage des engins et des personnes ayant la charge de l'entretien des cours d'eau est interdite.

Section I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Article 1AU 1 - Destinations et sous destinations Interdites, admises et admises sous conditions

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
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
Équipements d'intérêt	Cinéma	X		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	

Destination	Sous-destination	interdite	admise	sous conditions
collectif et services publics	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	
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau		X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Article 1AU 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- 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 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 1AU 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

- Pas de prescription.

Section II - caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

- Les articles suivants ne s'appliquent ni aux équipements publics ni 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.

- Pour les lotissements et les divisions parcellaires, les dispositions de la section II du présent règlement ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure du lotissement ou de la parcelle à diviser, mais lot par lot.

Article 1AU 4 - Volumétrie et implantation des constructions

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

- Sauf disposition graphique inscrite au plan, les constructions devront être édifiées en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.
- Un recul de 10 mètres des constructions par rapport à la berge du cours d'eau est imposé.

2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 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 ne doit pas être inférieure à trois mètres, sauf pour les abris de jardins pour lesquels la distance minimale est fixée à 1 mètre.

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

- Pas de prescription.

4 - Hauteur maximale des constructions

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout de toiture.
- Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel avant travaux au droit de l'implantation de la façade sur rue.
- La hauteur des abris de jardin ne doit pas excéder 3 mètres à la faîtière toutes superstructures comprises.
- Les règles précisées dans de paragraphe 4 ne s'appliquent pas pour les édifices d'intérêt général monumentaux tels que les églises, clochers, réservoirs ainsi que les équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

5 - Emprise au sol des constructions

- Pas de prescription.

Article 1AU 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1 - Prescriptions générales

- 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."

- 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*)
- L'ensemble de la zone est soumis à permis de démolir.
- Les règles concernant l'aspect extérieur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.
- Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
 - Le volume et la toiture,
 - L'aspect et la couleur,
 - Les éléments de façade, tels que percements et balcons,
 - L'adaptation au sol,
 - Les murs, clôtures et usoirs.

2- Prescriptions particulières

Le volume et la toiture

- La pente des toitures ne devra pas excéder 35°.

L'aspect et la couleur

- Les matériaux non destinés à rester bruts (agglos, ...) devront être recouverts d'enduits.
- Les coloris des façades trop vives seront interdits. Un nuancier disponible en place en mairie est à respecter.

Les éléments de façade, tels que percements et balcons

- Sont interdits les climatiseurs et pompes à chaleur en façade sur rue.

L'adaptation au sol

- Le seuil des portes d'entrée orientées vers l'espace public ne peut être implanté à une altitude supérieure à 0.50 mètre du terrain naturel.

Les murs, clôtures sur espace public et usoirs

- Les nouvelles clôtures en façade sur l'espace public devront participer à l'animation de la rue en tant qu'élément de composition architecturale.
- Les éventuelles clôtures sur rue seront édifiées dans le prolongement de la façade principale, laissant libre l'espace sur rue au-devant de la façade.
- Les clôtures seront constituées :
 - soit d'une haie végétale
 - soit d'un dispositif à claire-voie (grillage excepté), doublé ou non d'une haie végétale
 - soit d'un mur-bahut enduit des deux côtés s'il est destiné à l'être, ne dépassant pas 0,50 mètre de haut, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, et doublé ou non d'une haie végétale.
- La hauteur totale ne devra pas dépasser 1,80 mètre.
- Concernant les clôtures réalisées en fond parcelle coté ruisseau, elles devront garantir le libre écoulement des eaux.
- En limite séparative, la hauteur totale de la clôture avec ou sans haie végétale ne dépassera pas 2 mètres, à l'exception de la partie de clôture située entre le domaine public et le prolongement de la façade principale où la hauteur est limitée à 1,20 mètre. Dans cette partie de la clôture en limite séparative, le mur bahut est limité à 50 cm.
- Les murs pleins sont autorisés. Néanmoins, tous les 10 mètres de linéaire de clôture, une ouverture de 15 cm par 15 cm minimum doit être créée pour permettre le passage de la petite faune.
- Concernant particulièrement les clôtures (de fond de parcelles) donnant sur les extérieurs de l'opération d'aménagement (cheminements doux ou monde agricole), un mur de 50 cm est imposé, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie et doublé d'une haie vive.

Article 1AU 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- Les surfaces libres de toute construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées. Les essences locales sont à privilégier.
- Les places de stationnement aériennes et aires de circulation dans les parcelles privées seront traitées en surface et matériaux perméables.
- Au moins 30 % du terrain devra être planté et aménagé en espaces verts.
- Les aires de stationnement seront plantées au minimum d'un arbre de haute tige pour 6 places de stationnement.
- Les haies de clôture donnant sur l'espace public ou sur l'espace agricole seront des haies vives d'essences locales. Des arbres de hautes tiges pourront également être placés en alternance.

Article 1AU 7 - Stationnement

1. Stationnement des véhicules motorisés :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :
 - constructions à usage d'habitation : 2 emplacements par logement
 - hôtel 1 emplacement par chambre
 - restaurant Pas de prescription
 - commerce et profession libérale Pas de prescription
 - salles de cinéma, réunions, spectacles 1 emplacement pour 10 places
 - bureaux 1 emplacement pour 40 m²
 - hôpital, clinique 1 emplacement pour 5 lits
 - maison de retraite 1 emplacement pour 10 lits
 - artisanat 1 emplacement pour 75 m²
- Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher.
- La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.
- Ce nombre s'applique naturellement au solde entre la création de nouveaux emplacements de stationnement, et la disparition éventuelle d'anciens emplacements (cas où l'on transforme un garage en logement par exemple).
- Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnés à l'article 1^e de la loi 90-149 du 31.5.1990.
- Chaque place de stationnement devra mesurer au minimum 5 mètres de longueur par 2,50 mètres de largeur. Le nombre et le dimensionnement des places de stationnement destinées aux personnes à mobilité réduite devront respecter les normes en vigueur.

2. Stationnement des véhicules à deux-roues non motorisés :

- Excepté pour les constructions existantes, des aires de stationnement des deux-roues correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :
 - Logement 1 m² par logement
 - bureaux, activité tertiaire 1 m² pour 30 m² de surf. de plancher
 - commerce 1 m² pour 30 m² de surf. de plancher

- artisanat, atelier 1 m² pour 50m² de surf. de plancher
- hôtel selon les besoins de l'opération
- hôpitaux, cliniques selon les besoins de l'opération
- maisons de retraite selon les besoins de l'opération
- restaurant selon les besoins de l'opération
- salles de cinéma, réunions, spectacles selon les besoins de l'opération
- équipement public selon les besoins de l'opération

- L'espace destiné aux deux-roues devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité. Pour les constructions à usage d'habitation, l'espace sera clos et couvert.
- La surface de chaque local destiné au stationnement des deux-roues ne pourra être inférieure à 5m² ni supérieure à 30m².
- Les maisons individuelles ne sont pas concernées.
- Concernant la mise en place de bornes de recharges électrique, a minima, la réglementation en vigueur devra être respectée.

Section III - Equipements et réseaux

Article 1AU 8 - Desserte par les voies publiques et privées

1 - Voirie

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée cadastrée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins :
 - 3,50 mètres d'emprise pour les voies à sens unique de circulation automobile
 - 4,00 mètres d'emprise pour les voies à double sens de circulation automobile.
- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à éviter les impasses. Néanmoins, en cas d'impossibilité de liaison, des impasses peuvent être admises si elles sont aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. Ces impasses seront conçues de façon à pouvoir être désenclavées par un prolongement de voie ultérieur.
- Les bandes cyclables doivent avoir 1,50 mètre d'emprise minimale par sens de circulation.
- Les sentiers piétons doivent avoir au moins 2,00 mètres d'emprise. Les sentiers piétons existants doivent être conservés conformément au règlement graphique.

2 - Accès

- 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 en dehors de tout obstacle (mobilier urbain, luminaire, coffret technique, ...).

- 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.

- Aucun sentier touristique ou piste cyclable ne peut servir de voirie d'accès carrossable à un terrain bâti. Cependant, les accès traversant transversalement ces voies sont autorisés.

Article 1AU 9 - Desserte par les réseaux

- 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

Eaux usées

- Le plan de zonage d'assainissement collectif / non-collectif devra être appliqué.
- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement ; celui-ci communique avec une station d'épuration de capacité suffisante.
- 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.

Eaux pluviales

- Les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et infiltrées dans le sol par un dispositif d'épandage approprié et proportionné. En cas d'impossibilité technique d'infiltrer les eaux pluviales dans le sol, le rejet dans le réseau public d'assainissement, si ce dernier existe, pourra cependant être autorisé, avec un débit de fuite limité en fonction des caractéristiques du réseau desservant la parcelle.
- 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.

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

- Un raccordement aux réseaux de communications électroniques devra obligatoirement être prévu pour toute nouvelle construction à usage d'habitation, d'activités ou d'équipement.
- 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 à 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 de niveau moyen à fort. 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.
- L'édification des clôtures (hors clôtures agricoles) est soumise à déclaration préalable.
- Rappels :
 - Dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau, toute construction faisant obstacle au passage des engins et des personnes ayant la charge de l'entretien des cours d'eau est interdite.
 - Toute construction, activité, usage ou affectation du sol s'implantera en respectant un recul de 30 mètres par rapport aux Espaces Boisés Classés.

Section I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Article A 1 - Destinations et sous destinations

- Pour la bonne compréhension, l'exploitation agricole et/ou forestière est à entendre comme étant la construction de bâtiment à vocation agricole et/ou forestière.

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		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		

Destination	Sous-destination	interdite	admise	sous conditions
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		
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Article A 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- Sont admises sous conditions :
 - les constructions à destination agricole à condition de respecter les distances d'éloignement conformément aux réglementations en vigueur.
 - les constructions destinées au logement, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole et qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres (sauf contrainte technique particulière) d'un bâtiment agricole de l'exploitation. Les constructions à usage d'exploitation sont limitées à 1 maison, sauf dans le cas des GAEC où deux maisons sur le site sont autorisées.
 - pour les maisons existantes à la date d'opposabilité du PLU, identifiées sur le règlement graphique, mais non liées à une exploitation agricole, la réfection, l'extension et la rénovation et la construction d'annexes sont autorisées, dans le respect de l'article 4.
 - les constructions nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées à condition d'être implantées de façon à ne pas compromettre l'urbanisation des zones U et AU.
 - les constructions, installations, aménagements et travaux destinés à l'artisanat et au commerce de détail qui s'inscrivent dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont

pour support l'exploitation agricole à condition qu'ils soient liés aux activités exercées par un exploitant agricole.

- Les installations et dépôts classés, à condition qu'ils soient directement liés à l'activité agricole et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à une occupation ou une utilisation du sol autorisée dans la zone ou qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être liés aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les installations de production d'énergie renouvelables sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec l'activité agricole ou pastorale. Les installations de type panneaux photovoltaïques devront être apposées sur les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
- 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 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

- Pas de prescription.

Section II - caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

- 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 - Volumétrie et implantation des constructions

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

- La façade sur rue des constructions doit être implantée en recul d'au moins 21 mètres compté depuis l'axe des routes départementales.
- Un recul de 10 mètres inconstructible de part et d'autre des cours d'eau doit être respecté.

2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- À 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 égale à la moitié de la hauteur sous égout (ou acrotère) de la construction sans que ce retrait ne soit inférieur à 3 mètres pour une habitation et 10 mètres pour toute autre construction.

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

- Pas de prescription.

4 - Hauteur des constructions

- Pour les constructions destinées au logement, la hauteur sous égout ou à l'acrotère de la construction projetée ne pourra pas dépasser 3,50 mètres, et la hauteur au faîtage ne pourra excéder 7,00 mètres.
- La hauteur des annexes liées au logement est limitée à 3,5 mètres hors tout.

Rappel : La hauteur maximale est calculée à partir du terrain naturel, avant tout remaniement.

5 - Emprise au sol des constructions

- L'extension des constructions à usage d'habitation non liées à une exploitation agricole et repérées sur le règlement graphique est limitée à 25% de la surface de plancher existante, réalisée en une fois.
- L'emprise totale des annexes non accolées (hors piscine) est limitée à 40 m² par unité foncière.

Article A 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1 - Prescriptions générales

- 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."
- 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 destinées au logement

- Pour les constructions principales et leurs extensions
 - *Toitures*
 - Les toitures à 2 pans sont autorisées.

- Sont autorisés en couverture : les matériaux ayant l'aspect des tuiles (sauf les tuiles aspect flammé) ou des ardoises, les toitures végétalisées ainsi que les panneaux solaires, les cellules et les membranes photovoltaïques. Pour les vérandas, on autorise les matériaux translucides. Tout autre matériau est interdit.
- *Façades*
 - Les couleurs vives sont proscrites. Un nuancier disponible en place en mairie est à respecter.
 - Les matériaux destinés à être recouverts, peints ou enduits, ne devront pas être laissés à l'état brut.
 - Les bardages en matériaux d'aspect plastique sont interdits.
 - Les encadrements et tablettes de fenêtres en plaquettes de pierre ou carrelages sont interdits.
- *Percements, portes et fenêtres*
 - En toiture, la surface occupée par l'ensemble des ouvertures (fenêtres de toit) ne pourra pas dépasser un tiers de la surface du pan de toit sur lequel celles-ci se trouvent, et formeront une seule rangée.

Article A 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- 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 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, sauf en cas de risque pour la salubrité ou la sécurité publique. Les travaux d'entretien de ces éléments sont néanmoins autorisés.

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.

Section III - Équipements et réseaux

Article A 8 - Desserte par les voies publiques et privées

1 - Accès

- 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.

- Hors agglomération, la création d'accès individuels nouveaux est interdite hors agglomération sur les routes départementales. Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation.
- Concernant les accès admissibles hors agglomération sur les RD, ils pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public. Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation.

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.
- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique automobile doivent avoir au moins 5,00 mètres d'emprise.
- Les sentiers piétons doivent avoir au moins 2,00 mètres d'emprise. Les sentiers piétons existants doivent être conservés conformément au règlement graphique.

Article A 9 - Desserte par les réseaux

- 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 alimentée en eau potable, soit par branchement de caractéristiques suffisantes sur le réseau public de distribution, soit dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés.

2 - Assainissement

Eaux usées

- Le plan de zonage d'assainissement collectif / non-collectif devra être appliqué.
- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement ; celui-ci communique avec une station d'épuration de capacité suffisante.
- 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.

Eaux pluviales

- Si la réglementation en vigueur concernant la protection des captages le permet, les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et infiltrées dans le sol par un dispositif d'épandage approprié et proportionné.

3 - Électricité - Téléphone - Télédistribution

- Pas de prescription.

4 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Pas de prescription.

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

Dispositions applicables à 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 de niveau moyen à fort. 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.
- L'édification des clôtures (hors clôture agricole) est soumise à déclaration préalable.
- Rappels :
 - La zone comporte les éléments classés comme espaces boisés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, figurant sur les plans graphiques.
 - Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
 - Dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau, toute construction faisant obstacle au passage des engins et des personnes ayant la charge de l'entretien des cours d'eau est interdite.
 - Toute construction, activité, usage ou affectation du sol s'implantera en respectant un recul de 30 mètres par rapport aux Espaces Boisés Classés.

Section I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Article N 1 - Destinations et sous destinations

- Pour la bonne compréhension, l'exploitation agricole et/ou forestière est à entendre comme étant la construction de bâtiment à vocation agricole et/ou forestière.

Destination	Sous-destination	interdite	admise	sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement	X		X uniquement en Nj
	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
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X (uniquement en Ne et NI)
	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 (uniquement en Ne)
	Équipements sportifs			X (uniquement en Ne)
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Article N 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- Sont admis sous condition :
 - Les affouillements et exhaussements des sols liés aux infrastructures de transport terrestre nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
 - Les affouillements et exhaussements de sol à condition d'être liés aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.
- De plus :
 - 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.

- Les travaux d'affouillement et d'exhaussement des sols ainsi que l'imperméabilisation des zones humides du territoire sont interdits.
- En secteur Nj uniquement :
 - Sont autorisés les annexes des constructions principales de type abris de jardins dans les conditions fixées aux articles 4 et 5.
- En secteur Ne uniquement :
 - Sont autorisés les équipements sportifs dans les conditions fixées aux articles 4 et 5.
- En secteur Ni uniquement :
 - Sont autorisés les constructions nécessaires à la mise en valeur du fort de Fermont fixées aux articles 4 et 5.

Article N 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

- Pas de prescription.

Section II - caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

- 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 - Volumétrie et implantation des constructions

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

- Hors agglomération, le recul minimal de toute construction, compté depuis l'axe des routes départementales, est fixé à 21 mètres.
- Un recul de 10 mètres inconstructible de part et d'autre des cours d'eau doit être respecté.

2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- À 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 égale à la moitié de la hauteur sous égout (ou acrotère) de la construction sans que ce retrait ne soit inférieur à 3 mètres pour une habitation et 1 mètre pour les abris de jardins.

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

- Pas de prescription.

4 - Hauteur des constructions

- En secteur Nj, la hauteur des annexes aux constructions principales est fixée à 3,5 mètres hors tout.
- En secteur Ne et Ni, la hauteur des constructions est fixée à 8 mètres hors tout.

5 - Emprise au sol des constructions

- En secteur Nj, l'emprise au sol des abris de jardins est fixée à 20 m². Le nombre d'abris de jardin est limité à 1 par unité foncière.
- En secteur Ne, l'emprise au sol des équipements publics à créer est limitée à 150 m² à la date d'opposabilité du PLU.
- En secteur Ni, l'emprise au sol des nouvelles constructions à créer est limitée à 150 m² à la date d'opposabilité du PLU.

Article N 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1 - Prescriptions générales

- 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."
- 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 constructions d'aspect précaire sont interdites.

Article N 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- 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 et L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, sauf en cas de risque pour la salubrité ou la sécurité publique. Les travaux d'entretien de ces éléments sont néanmoins autorisés.
- La zone comporte les éléments classés comme espaces boisés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, figurant sur les plans graphiques.
- 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.
- Les aménagements d'aires de stationnement pour véhicules légers devront être réalisés en matériau drainant.

Section III - Équipements et réseaux

Article N 8 - Desserte par les voies publiques et privées

1 - Accès

- 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.
- Hors agglomération, la création d'accès individuels nouveaux est interdite hors agglomération sur les routes départementales. Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation.
- Concernant les accès admissibles hors agglomération sur les RD, ils pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usagers et à la conservation du domaine public. Par ailleurs, tout changement d'utilisation ou de caractéristiques de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation.

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.
- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique automobile doivent avoir au moins 5,00 mètres d'emprise.
- Les sentiers piétons doivent avoir au moins 2,00 mètres d'emprise. Les sentiers piétons existants doivent être conservés conformément au règlement graphique.

Article N 9 - Desserte par les réseaux

- 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 alimentée en eau potable, soit par branchement de caractéristiques suffisantes sur le réseau public de distribution, soit dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés.

2 - Assainissement

Eaux usées

- Le plan de zonage d'assainissement collectif / non-collectif devra être appliqué.
- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement ; celui-ci communique avec une station d'épuration de capacité suffisante.
- 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.

Eaux pluviales

- Si la réglementation en vigueur concernant la protection des captages le permet, les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et infiltrées dans le sol par un dispositif d'épandage approprié et proportionné.

3 - Électricité - Téléphone - Télédistribution

- Pas de prescription.

4 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Pas de prescription.

TITRE VI : ANNEXES

Définition des emplacements réservés aux équipements et des servitudes mentionnés à 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."

Définition 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."

Définition des Dispositions favorisant la performance environnementale et les énergies 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."

Glossaire

Lexique national d'urbanisme

 <p>LIBERTÉ - ÉGALITÉ - FRATERNITÉ RÉPUBLIQUE FRANÇAISE</p> <p>MINISTÈRE DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES</p>	<p>Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 : La modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme</p> <p style="text-align: right;">Fiche technique</p>
<p style="text-align: center;">Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme</p> <p>Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Cette fiche technique présente les définitions correspondant à ce lexique puis en précise les modalités d'utilisation.</p> <p>1. Les définitions retenues</p> <p>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.</p> <p>1.2. Bâtiment Un bâtiment est une construction couverte et close.</p> <p>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.</p> <p>1.4. Construction existante</p> <p style="text-align: right;">1</p> <p>Décret relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme: lexique national de l'urbanisme</p>	

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 prospects 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 1er 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

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.

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

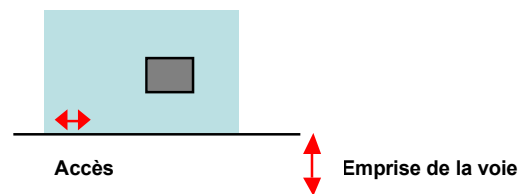
Version fiche	Date	Auteur
1	27/06/17	DHUP/QV3

Quelques définitions complémentaires au 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

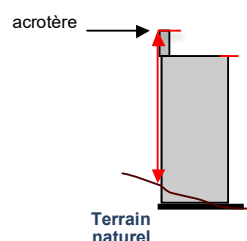
L'accès est le point de jonction entre la voie d'accès (*publique ou privée*) avec le domaine public. En cas de servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.



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

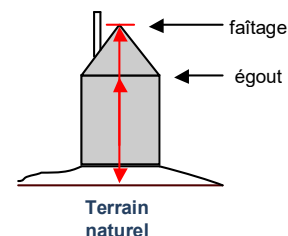
Ouvrage visant à clore un terrain. Il peut s'agir de murs, de barrières, de clôtures à claire-voie.

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 faîtage 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 Boisé Classé

Article L113-1 du Code de l'Urbanisme :

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. ».

Article L113-2 du Code de l'Urbanisme :

« Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire couvert par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement. ».

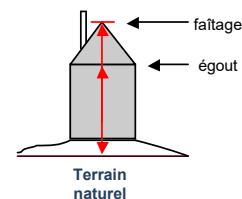
Espace (surface) libre

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.

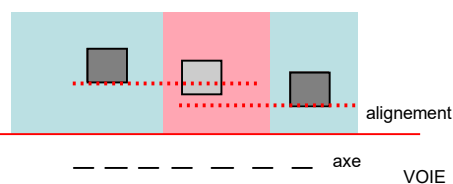


Implantation des constructions

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

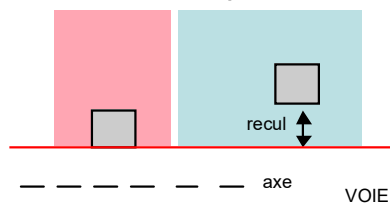
• *Implantation des constructions par rapport à une voie :*

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

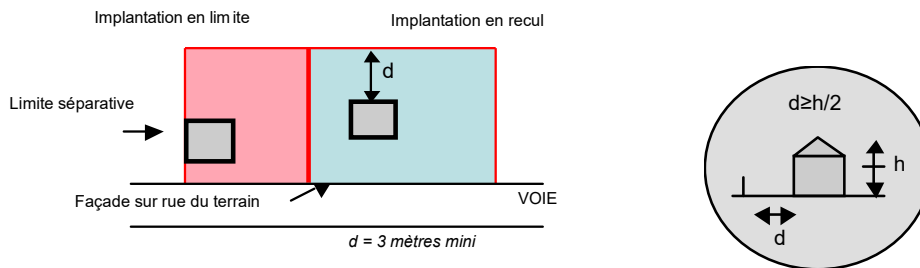


Implantation à l'alignement

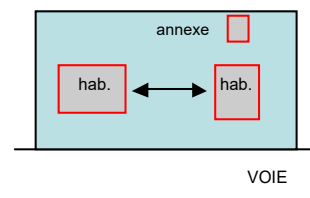
Implantation en recul de l'alignement



• *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.

Piscine

La largeur des margelles de bassin n'est pas comprise dans le calcul du recul par rapport aux limites séparatives.

Protection des éléments remarquables du paysage et du patrimoine et protection des façades remarquables

Les éléments remarquables du paysage et du patrimoine et les façades remarquables sont repérés sur les documents graphiques du règlement (plans au 1/5000^e et 1/2000^e) du PLU en tant qu'éléments à protéger. Ils sont soumis à des prescriptions particulières.

cf. Article L.151-19 du Code de l'Urbanisme : "Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. (...)"

cf. Article L.151-23 du Code de l'Urbanisme : "Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. (...)"