

1 Pl. Roland Labbe,
54730 GORCY

PLAN LOCAL D'URBANISME

4-1 REGLEMENT ECRIT

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal de Gorcey
en date du arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme

18/09/24

Le Maire

Monsieur FONTAINE Bernard

Bernard FONTAINE

Bernard FONTAINE
2024.09.26 16:59:54 +0200
Ref:7262447-10890422-1-D
Signature numérique
le Maire

L'ATELIER DES TERRITOIRES

1 RUE MARIE-ANNE DE BOVET | 03 87 63 02 00
atelier.territoire@atelier-territoires.com



l'Atelier des Territoires
BUREAU D'ETUDES

DISPOSITIONS GENERALES.....	2
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN.....	3
ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	3
ARTICLE 3 - PRECISIONS QUANT A L'INTERPRETATION DE CERTAINES REGLES	4
ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES	7
ARTICLE 5 -TRAVAUX SUR CONSTRUCTION EXISTANTE NON CONFORME AUX RÈGLES D'URBANISME EN VIGUEUR	7
ARTICLE 6 - SITES ARCHEOLOGIQUES	8
ARTICLE 7 - CARACTERE FRONTALIER	11
ARTICLE 8 -DEFINITIONS UTILES	11
• Communications électroniques.....	11
• Réseau de communications électroniques.....	11
• Surface de Plancher.....	11
• Emplacements réservés aux équipements et des servitudes mentionnés à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme	13
• Espaces boisés classés (article L.113-1 du Code de l'Urbanisme et suivants)	13
• Éléments remarquables du paysage	14
ARTICLE 9 -DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS.....	16
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	19
ZONE UA.....	20
ZONE UB.....	33
ZONE UE	44
ZONE UL	48
ZONE UX	57
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	65
ZONE 1AU	66
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	77
ZONE A	78
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	85
ZONE N	86
ANNEXES.....	94
• Fiche d'aide pour le calcul de la surface de Plancher.....	95
• Lexique national d'urbanisme	96
• Quelques définitions en supplément du lexique national	102
• Choix de végétaux : listes non exhaustives d'essences régionales.....	106
• Protection des éléments remarquables du paysage et du patrimoine	112
• Nuancier.....	123

DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Gorcy délimité sur le plan d'ensemble à l'échelle de 1/5000 et le plan de zonage à l'échelle de 1/2000 par tireté entrecoupé de croix.

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est entièrement divisé en zones Urbaines "zones U", en zones A Urbaniser "zones AU", en zones Agricoles "zones A" et en zones Naturelles et forestières "zones N".

1 - LES ZONES URBAINES "zones U"

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 essentiellement de l'habitat ainsi que des services et activités diverses. Les constructions, anciennes pour la plupart sont édifiées en ordre continu.
- **La zone UB**
Il s'agit d'une zone d'extension récente à dominante d'habitat.
- **La zone UE**
Il s'agit d'une zone réservée essentiellement aux équipements d'intérêt collectif
- **La zone UL**
Il s'agit d'une zone réservée essentiellement aux équipements de sports, d'accueil et de loisirs
- **La zone UX**
Il s'agit d'une zone réservée essentiellement aux activités économiques.

2 - LES ZONES A URBANISER "zones AU"

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

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

- **La zone 1 AU**

Il s'agit d'une zone future non équipée, destinée essentiellement à l'habitat sous forme d'opérations groupées et aux constructions à usage d'équipements collectifs et publics.

3 - LES ZONES AGRICOLES "zones A"

Sont 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.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

4 - LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES "zones N"

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

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

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

Les zones peuvent être divisées en sous zones.

Les limites de ces différentes zones et éventuellement des sous zones, figurent sur les documents graphiques.

Les plans comportent également les secteurs définis aux articles R123-11 et R123-12 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3 - PRECISIONS QUANT A L'INTERPRETATION DE CERTAINES REGLES

- **Concernant les terrains bordés par plus d'une voie :**

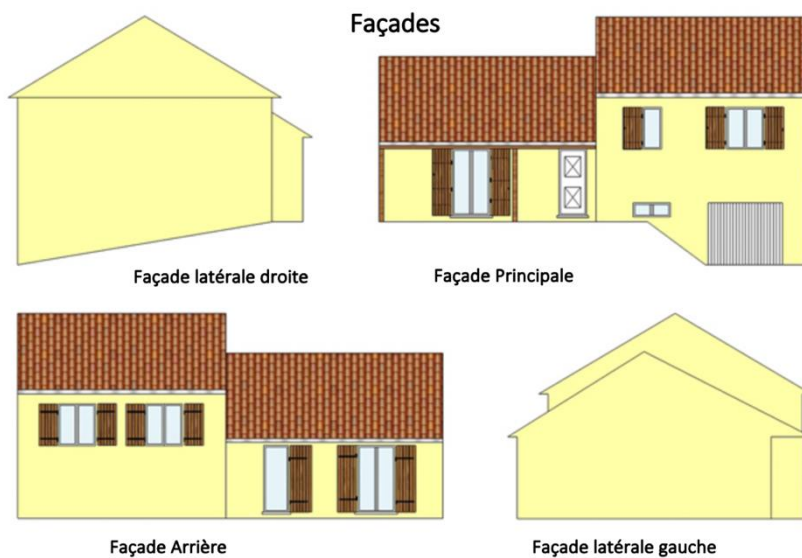
A l'exception des secteurs où des dispositions spécifiques aux constructions et parcelles situées en angles de rues sont déjà prévues, pour les terrains bordés par plus d'une voie, les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques s'entendent par rapport à la voie bordée par la façade principale*. Le reculement avec les autres voies obéit aux règles de reculement par rapport aux limites séparatives.

Il pourra toutefois être demandé, après un examen au cas par cas, un recul par rapport à la voie pour des raisons de visibilité et de sécurité pour les usagers de la route. Il ne pourra pas être dérogé aux règles de reculement par rapport aux routes départementales.

**Façade principale : Façade du bâtiment principal qui intègre la porte d'entrée principale de la maison. Elle correspond généralement à la façade d'où se fait l'accès principal de la construction. Lorsque ces deux façades ne sont pas les mêmes, la façade accueillant l'accès principal de la construction (généralement automobile) sera privilégiée.*

Façade arrière ou postérieure : Façade opposée à la façade principale donnant souvent sur le parc, le jardin ou une cour.

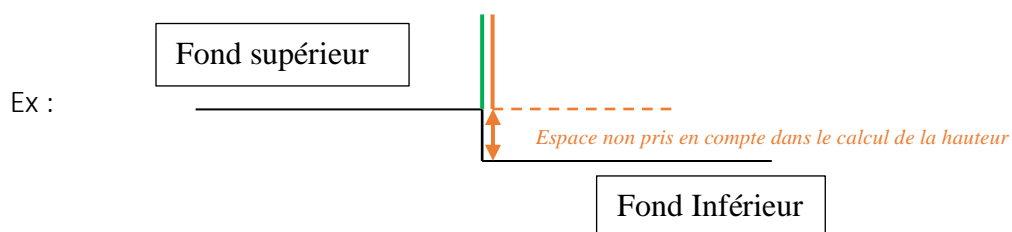
Façade latérale : Façade d'une aile, en angle ou en retrait avec la façade du corps de bâtiment principal. Sont généralement appelés pignons



- **Concernant la hauteur des clôtures entre fonds contiguës dans les terrains en pentes**

Dans les zones où elle est réglementée, la hauteur des clôtures est comptée à partir du terrain naturel avant tout remaniement.

Nota : Lorsqu'à l'aplomb de la limite du fond supérieur il existe une différence de niveau de plus de 50 cm avec la limite du fond contiguë, la hauteur maximale de clôture est comptée à partir du niveau du terrain du fond supérieur avant travaux, permettant ainsi au fond inférieur d'occulter son vis-à-vis si besoin. Pour les clôtures mitoyennes, la hauteur maximale est comptée à partir du niveau du terrain du fond supérieur.



- **Dispositif de soutènement des terres**

Appelés communément « mur de soutènement » il doit permettre de contenir des terres à leur niveau naturel avant tout remaniement et ne doit en aucun cas servir à niveler un terrain ou contenir du remblai supplémentaire provoquant ainsi une hausse artificielle du terrain, a fortiori lorsque celui-ci se situe en limite avec une autre propriété.

- **En matière de stationnement**

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations, elle ne peut être prise en compte, en tout ou en partie ; à l'occasion d'une nouvelle autorisation à moins de justifier que cette prise en compte ne rend pas non conforme la construction à laquelle l'aire de stationnement est rattaché.

Les dispositions contenues dans le Plan Local d'Urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent même lorsque les travaux ou construction ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue par la réglementation en vigueur.

En cas de réhabilitation (hors changement de destination), le nombre de places de stationnement se calculera sur la base des logements supplémentaires issus de la division.

- **Éléments remarquables du paysages identifiés**

Les éléments du patrimoine local et vernaculaire (croix de chemin, calvaire, bildstock, monuments.....) repérés ou non sur les documents graphiques du règlement et ses annexes sont considérés de plein droit comme des éléments remarquables du paysage et leur destruction est

strictement 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 identifié par l'autorité compétente.

Néanmoins leur déplacement est toléré sous réserve du maintien de leur intégrité et à condition que ces éléments soient déplacés sur le domaine public ou en limite de domaine public, ou, s'il s'agit de domaine privé, qu'ils restent visibles depuis le domaine public et ce, avec l'accord préalable de la commune et/ou de l'autorité compétente en matière d'urbanisme.

Ces dispositions viennent compléter le règlement de zones, si celles-ci venaient en contradiction avec des dispositions du règlement, le principe de la règle la plus contraignante serait appliqué.

- **Concernant les terrains impactés par un cours d'eau**

Sont interdit, dans une largeur de 10 m de part et d'autre des berges des cours d'eau, toutes constructions nouvelles, remblais, ainsi que tous travaux susceptibles d'entraver l'écoulement des eaux. Une tolérance s'applique cependant dans le cadre des constructions déjà existantes et ne respectant pas cette règle, dans les secteurs déjà urbanisés, les reconstructions à l'identique et après sinistre.

- **Concernant les terrains impactés par une lisière forestière**

Aucune construction nouvelle ne pourra s'implanter à moins de 30 mètres de la lisière des forêts de plus de 4 hectares ou à l'intérieur des marges de recul lorsqu'elles existent au règlement graphique. Le recul de 30 mètres de la lisière des forêts peut être ramené à 15 mètres lorsqu'il s'applique en zone urbaine. Cette prescription ne s'applique pas aux constructions déjà existantes, aux reconstructions après sinistre et reconstruction à l'identique et pour les secteurs déjà urbanisés.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L. 152-3 du code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (articles 3 à 9 des règlements des différentes zones).

ARTICLE 5 - TRAVAUX SUR CONSTRUCTION EXISTANTE NON CONFORME AUX RÈGLES D'URBANISME EN VIGUEUR

Lorsqu'un immeuble bâti existant, légalement érigé, 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 6 -SITES ARCHEOLOGIQUES

Sites archéologiques

La Direction Régionale des Affaires Culturelles Grand Est (Service régional de l'archéologie, site de Metz) est chargée d'étudier, de protéger, de sauvegarder, de conserver et de promouvoir le patrimoine archéologique de la France. A ce titre, elle veille à l'application de la législation sur l'archéologie rassemblée dans le livre V du Code du patrimoine. L'archéologie vise à étudier les traces matérielles laissées par les sociétés passées. En tant que telle, elle n'a pas de limite chronologique et peut s'intéresser à des vestiges en élévation.

Pour rappel, l'article R. 111-4 du Code de l'urbanisme permet le refus ou l'acceptation sous réserve de prescriptions spéciales de l'autorisation d'urbanisme, par le maire, lorsque le projet est de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

1. Modalités de consultation du SRA

Les modes de saisine de la DRAC (Service régional de l'archéologie, site de Metz) sont régis par les articles R. 523-9 à R. 523-14 du Code du patrimoine. Dans ce cadre, le préfet de région a défini des zones où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation (art. L. 522-5 du Code du patrimoine), en fonction de leur emprise au sol. Ce zonage est consultable sur l'atlas des patrimoines (www.atlas.patrimoines.culture.fr ; rubrique *Rechercher* : région Lorraine, thème Archéologie).

En application de cette réglementation, les projets soumis aux autorisations ou déclarations suivantes doivent être transmis au SRA, site de Metz :

- 1) Lorsqu'ils ont une surface supérieure aux seuils définis dans le tableau des arrêtés préfectoraux ci-dessous :
 - les demandes de permis de construire, de permis d'aménager et de permis de démolir,
 - les projets de zones d'aménagement concerté,
 - les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 523-5 du Code du patrimoine (travaux d'affouillements, de nivellement, d'exhaussement, travaux de plantation, travaux de destruction de souches ou de vignes, travaux de création de retenues d'eau ou de canaux),
- 2) Quelque soit leur surface :
 - les aménagements précédés d'une étude d'impact,
 - les travaux sur les immeubles classés au titre des Monuments Historiques.

Commune	Seuil	Arrêté préfectoral	
		Numéro	Date
Arrondissement de BRIEY	3000 m ²	2003-243	04/07/2003
Arrondissement de LUNEVILLE	3000 m ²	2003-242	04/07/2003
Arrondissement de NANCY	3000 m ²	2003-240	04/07/2003
Arrondissement de TOUL	3000 m ²	2003-241	04/07/2003
BACCARAT	50 et 3000 m ²	2003-328	31/07/2003
BLAMONT	50 et 3000 m ²	2003-781	30/12/2003
BRIEY	50 et 3000 m ²	2003-782	30/12/2003
DENEUVRE	50 et 3000 m ²	2003-329	31/07/2003
DIEULOUARD	50 m ²	2003-330	31/07/2003
LIVERDUN	50 m ²	2003-330	31/07/2003
LONGUYON	50 et 3000 m ²	2003-783	30/12/2003
LONGWY	50 et 3000 m ²	2003-784	30/12/2003
LUDRES	50 m ²	2003-330	31/07/2003
LUNEVILLE	50 et 3000 m ²	2003-327	31/07/2003
MARS-LA-TOUR	50 m ²	2003-330	31/07/2003
MOUSSON	50 m ²	2003-330	31/07/2003
NANCY	50 et 3000 m ²	2003-326	31/07/2003
NOMENY	50 et 3000 m ²	2003-785	30/12/2003
PONT-A-MOUSSON	50 et 3000 m ²	2003-325	31/07/2003
ROSIERES-AUX-SALINES	50 et 3000 m ²	2003-786	30/12/2003
SAINT-NICOLAS-DE-PORT	50 et 3000 m ²	2003-787	30/12/2003
SAXON-SION	50 m ²	2003-330	31/07/2003
TOUL	50 et 3000 m ²	2003-324	31/07/2003
VAUDEMONT	50 m ²	2003-330	31/07/2003
VEZELIZE	50 et 3000 m ²	2003-788	30/12/2003

Tableau des seuils de saisine des communes du département de Meurthe-et-Moselle (les copies de ces arrêtés peuvent être transmises par le SRA)

L'article L. 425-11 du Code de l'urbanisme précise que « lorsque la réalisation d'opérations d'archéologie préventive a été prescrite, les travaux ne peuvent être entrepris avant l'achèvement de ces opérations ».

2. Autres dispositions législatives et réglementaires

En application de l'article L. 531-14 du Code du patrimoine, réglementant en particulier les découvertes fortuites, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (vestige, structure, objet, monnaie...) doit être signalée immédiatement à la DRAC (Service régional de l'archéologie, site

de Metz), soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un agent de l'État et tout contrevenant est passible des peines prévues aux articles 322-3-1 du Code pénal.

Enfin, les travaux qui affectent le sous-sol sont susceptibles de donner lieu à la perception d'une redevance conformément aux articles L. 524-1 à L. 524-16 du Code du patrimoine et de l'article L. 332-6 du Code de l'urbanisme.

3. Carte archéologique nationale

La carte archéologique nationale rassemble et ordonne les données archéologiques disponibles sur la commune. Elle peut être consultée à la DRAC (Service régional de l'archéologie, site de Metz).

ARTICLE 7 - CARACTERE FRONTALIER

En vertu de l'article 69 du traité de Courtrai du 26 mars 1820 modifié le 15 janvier 1886 puis le 15 avril 1931, sont interdites toutes constructions dans une zone s'étendant sur une profondeur de 10 m de part et d'autre de la frontière belge ou de 5 m d'un chemin lorsque celui-ci est mitoyen et que son axe forme la limite

ARTICLE 8 - DEFINITIONS UTILES

- **Communications électroniques.**

On entend par communications électroniques les émissions, transmissions ou réceptions de signes, de signaux, d'écrits, d'images ou de sons, par voie électromagnétique. (*Article L32 du Code des Postes et Télécommunication*)

- **Réseau de communications électroniques.**

On entend par réseau de communications électroniques toute installation ou tout ensemble d'installations de transport ou de diffusion ainsi que, le cas échéant, les autres moyens assurant l'acheminement de communications électroniques, notamment ceux de commutation et de routage. Sont notamment considérés comme des réseaux de communications électroniques : les réseaux satellitaires, les réseaux terrestres, les systèmes utilisant le réseau électrique pour autant qu'ils servent à l'acheminement de communications électroniques et les réseaux assurant la diffusion ou utilisés pour la distribution de services de communication audiovisuelle. (*Article L32 du Code des Postes et Télécommunication*)

- **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."

Nota : Cf Fiche d'aide au calcul de la Surface de Plancher en annexe

- **Emplacements réservés aux équipements et des servitudes mentionnés à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme**

- Article L151-41 du Code de l'Urbanisme

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.
- 6° Des emplacements réservés à la relocalisation d'équipements, de constructions et d'installations exposés au recul du trait de côte, en dehors des zones touchées par ce recul.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

- 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.

- **Espaces boisés classés (article L.113-1 du Code de l'Urbanisme et suivants)**

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.

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 défrichements prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier - 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'état détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire des communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- S'il est fait application des dispositions du Livre I et II du Code Forestier.
- S'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément à l'article L222-1 du Code Forestier.
- Si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

La décision prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à l'autorisation préalable prévue aux quatre alinéas précédents, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat.

- **Éléments remarquables du paysage**

- Une protection des éléments au titre des milieux naturels : 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. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

- Une protection des éléments au titre du volet patrimonial : 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. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

ARTICLE 9 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destination	Sous-destination	Définition (Arrêté du 10/11/2016)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
	Exploitation forestière	Recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation	Logement	Recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	Hébergement	Recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	Restauration	Recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	Commerce de gros	Recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
	Cinéma	Recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
	Hébergement hôtelier et touristique	Recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend

Destination	Sous-destination	Définition (Arrêté du 10/11/2016)
		notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacles	Recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Équipements sportifs	Recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
	Autres équipements recevant du public	Recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	Recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt	Recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
	Bureau	Recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

Destination	Sous-destination	Définition (Arrêté du 10/11/2016)
	Centre de congrès et d'exposition	Recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Sources :

- Liste des destinations et sous-destinations : articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'Urbanisme
- Les définitions des destinations et sous-destinations sont données par l'arrêté du 10 novembre 2016 « définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu »

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.
(Art.R.151-29 du Code de l'Urbanisme)

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales.

Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent la zone.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine qui correspond au centre ancien de la commune et qui comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des services et activités diverses, avec des constructions, anciennes pour la plupart, édifiées en ordre continu.

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir

ARTICLE 1 : DESTINATION ET SOUS-DESTINATIONS

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
	Cinéma			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X
Équipements d'intérêt collectif	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise	Sous conditions
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	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	

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

ARTICLE 2.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous conditions dans l'ensemble de la zone UA

- LES CONSTRUCTIONS A DESTINATION :

D'artisanat et les installations classées à condition :

- Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants
- Qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...)

ARTICLE 2.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone UA

- LES INSTALLATIONS CLASSEES SUIVANTES :

- Soumises à autorisation

- CAMPING ET STATIONNEMENT DE CARAVANES

- Les caravanes isolées
- Les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

- LES HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS
 - Les habitations légères de loisirs
 - Les parcs résidentiels de loisirs

- LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :
 - Les parcs d'attraction,
 - Les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins cinq unités,
 - Les travaux ayant pour effet de détruire un élément remarquable du paysage identifié par le P.L.U.

ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le changement de destination et la modification des volumes des locaux de commerces et autres activités de service situés en rez-de-chaussée est interdite. Des dérogations à cette règle pourront être accordées après un examen au cas par cas au regard de la situation du projet avec le caractère de la zone

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 4.1 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

4.1.1. Les constructions devront être édifiées en recul ou en limite :

- De l'alignement des voies automobiles
- Du recul d'alignement indiqué au plan

4.1.2. Dans les alignements de façades en ordre continu le long des voies indiquées au plan par le symbole : $\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta$

4.1.2.1. Le nu extérieur de la façade principale des constructions nouvelles sera raccordé à celui des maisons voisines.

4.1.2.2. 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 sur l'ensemble de sa hauteur sur la même unité foncière, chaque pan qui la compose sera considéré comme une façade distincte de la voisine.

- 4.1.2.3. Toutes occupations et utilisations 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, fontaines et autres constructions de même nature ainsi que le mobilier urbain.
- 4.1.2.4. Il sera autorisé d'édifier d'autres constructions dans la partie arrière de l'unité foncière lorsqu'une façade sur rue est occupée suivant les articles ci-dessus aux conditions fixées à l'article 4.5
- 4.1.3. Hauteur relative par rapport à l'alignement d'une voie automobile :

Pas de prescription.
- 4.1.4. En cas de transformation ou extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.
- 4.1.5. Les constructions et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être implantés en limite ou en recul des voies automobiles.

ARTICLE 4.2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 4.2.1. La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives d'une même propriété est autorisée.
- 4.2.2. 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.

Cependant, pour des raisons architecturales ou liées à un impératif technique, une distance inférieure peut être autorisée.
- 4.2.3. Dans les alignements de façade en ordre continu le long des rues indiquées au plan par le symbole : $\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta$
 - 4.2.3.1. La façade sur rue sera implantée de limite à limite séparative sur une même propriété qui touche une voie.

Cette règle 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 à 4.1

4.2.4. Lorsqu'une construction est édifée 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).

4.2.5. Hauteur relative par rapport aux limites séparatives :

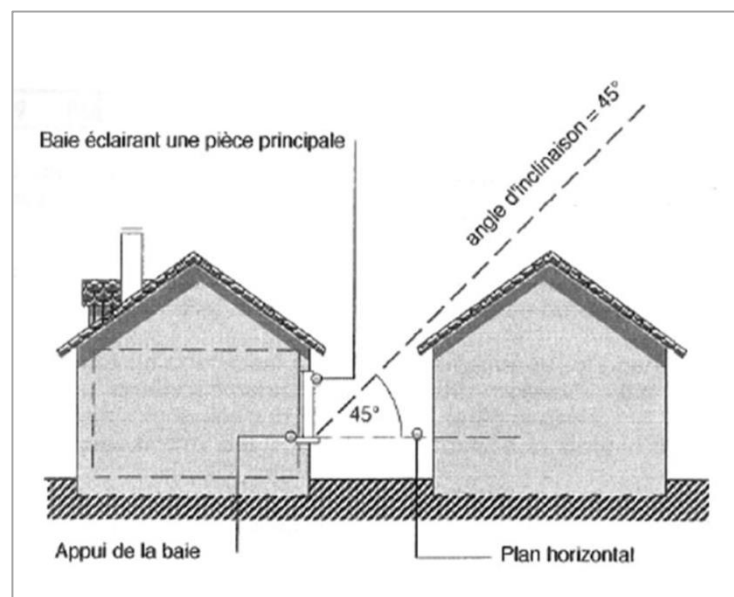
Pas de prescription.

4.2.6. En cas de transformation ou extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

4.2.7. Les constructions et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifés en recul ou en limites séparatives de l'unité foncière.

ARTICLE 4.3 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.



ARTICLE 4.4 : EMPRISE AU SOL

Pas de prescription sauf :

Pour les bâtiments annexes (en dehors des piscines), dont la surface cumulée d'emprise au sol est limitée à 30 m² par unité foncière.

Pour les abris de jardin dont l'emprises au sol est limitée à ~~20~~ 12 m², extension comprise et par unité foncière.

ARTICLE 4.5 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

4.5.1. Hauteurs relatives (rappel des articles 4.1.3 et 4.2.5)

4.5.1.1. Face à l'alignement d'une voie automobile

Pas de prescription.

4.5.1.2. Par rapport aux limites séparatives

Pas de prescription.

4.5.2. Hauteur maximale

4.5.2.1. Dans une enfilade remarquable où les égouts de toiture sur rue sont alignés et repérés au plan par ce symbole :

On s'alignera à la hauteur des égouts voisins.

Entre deux constructions d'inégale hauteur et quelle que soit la hauteur des égouts voisins, on placera l'égout de toiture soit :

- à l'existant;
- à égale hauteur d'un ou des égouts voisins;
- en dessous de l'égout le plus haut, mais au-dessus de l'égout le plus bas;
- dans le cas où les égouts de toitures des constructions voisines sont situés à moins de 5 mètres de haut, il sera autorisé de placer l'égout de toiture à 6 mètres maximum.

4.5.2.2. Les constructions édifiées dans la partie arrière de l'unité foncière lorsqu'une façade sur rue est occupée suivant l'article 4.1.3, ne doivent pas présenter une hauteur supérieure aux constructions édifiées en façade.

4.5.2.3. 10.2.3 Pour les autres rues et secteurs de rue non repérés au plan par le symbole : △△△△△△△△△△△△

La hauteur absolue de toutes constructions ne devra pas excéder 7 mètres à l'égout de toiture en façade sur rue.

Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit de l'implantation de la façade sur rue.

En cas de transformation ou extension 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.

4.5.3. La hauteur, toutes superstructures comprises, est limitée à 3 mètres pour les abris de jardins et 5,00 mètres pour les annexes

Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

4.5.4. Les règles précisées à cet article 4.5 ne s'appliquent pas pour les édifices d'intérêt général monumentaux tels que les églises, clochers, réservoirs.

ARTICLE 5 : ASPECT EXTERIEUR

ARTICLE 5.1 : DISPOSITIONS GENERALES

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.

Rappel : aux termes de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

- Pour les éléments remarquables du paysage repérés au plan et ses annexes :
 - la démolition , la destruction de tout élément paysager repéré au plan est interdite,
 - tout déplacement est interdit,
 - tout changement d'affectation est interdit,

ARTICLE 5.2 : TOITURES

- Dans les alignements de façade en ordre continu le long des rues indiquées au plan par le symbole : $\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta$
 - Le faîtage est placé parallèlement à la rue.
 - La toiture est à deux pans, ce dispositif peut être adapté dans les cas de maison peu profonde pour permettre la continuité des toitures (en conservant le seul pan côté rue ou ce pan entier plus une partie de l'autre).

- Les angles de rues seront à deux ou quatre pans et les extrémités de bande à trois pans.
- Tous les aménagements de combles sont autorisés à la réserve expresse qu'ils ne créent pas de saillies sur les toitures sauf pour les lucarnes pendantes dites "Gerbières".
- Les saillies en toitures sont interdites, sauf pour les lucarnes pendantes dites "Gerbières" et les flamandes.
- Les matériaux de toitures autorisés sont tous ceux qui présentent la coloration de la terre cuite traditionnelle ou de l'ardoise et des toitures des constructions environnantes.
- La toiture terrasse est interdite sauf pour les ouvrages d'intérêt général.
- Pour les autres rues et secteurs de rues non repérés au plan par le symbole : $\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta$
 - La toiture terrasse ou à une seule pente est interdite sauf pour les ouvrages d'intérêt général.
 - Les couvertures terrasses et toitures à une pente pourront toutefois être autorisées pour les adjonctions à des bâtiments existants ou pour de petits bâtiments sur cour inférieurs à 30 m² d'emprise au sol. Cette règle ne concerne pas les équipements d'infrastructure.

ARTICLE 5.3 : FAÇADE

- Dessin général de la façade : Sur la rue principale dans les alignements de façade en ordre continu le long des rues indiquées au plan par le symbole : $\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta$
 - Les façades sont conçues selon le modèle très simple de murs percés de baies rectangulaires réparties sans systématisme, selon le rythme des travées de la maison. Ainsi, les fenêtres seront plus hautes que larges. Pour arriver à ce résultat et pour conserver la variété des ouvertures, toutes les combinaisons seront permises : rapprochement de deux fenêtres, etc...
 - Les saillies de balcons sont interdites.
 - Sont interdits les retraits de façades d'un étage sur l'autre et ne sont pas comptés comme retrait d'un étage sur l'autre : les loggias et les aménagements liés à l'accès des constructions.
 - Les murs en pavés translucides resteront réservés à leur emploi habituel de "jour de souffrance" et ne seront pas posés en façade.
- Huisseries : Dans les alignements de façades en ordre continu le long des voies indiquées au plan par le symbole : $\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta$
 - Les huisseries quels que soient leurs modèles resteront posées en feuillure et en ménageant un tableau.
 - Les volets roulants seront posés en ménageant un tableau
- Abords : Dans les alignements de façades en ordre continu le long des voies indiquées au plan par le symbole : $\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta$

- L'aménagement du terrain entre la façade ou les clôtures opaques édifiées suivant l'article 6.2 (4,1,2 ?) et l'alignement du domaine public ne devra pas comporter d'ouvrage plus haut que le sol naturel, c'est-à-dire dépassant la cote de la bordure de chaussée à l'exception des marches d'escaliers, monuments, murs de soutènement, mobilier urbain, trappes de caves, etc...
- Le premier niveau aura son accès de plain-pied, en cas de pente importante du profil en long de la voirie ou du terrain (+ de 5 %), et lorsque l'usoir est assez important quelques marches peuvent être aménagées le long de la façade (leur nombre sera suffisamment réduit pour ne pas justifier de garde-corps).
- Cet article ne s'applique pas aux édifices publics et équipements divers dans la mesure où leur situation privilégiée peut le permettre (fermeture de perspective, bordure de place, etc...).
- Enduit et coloration de façade
 - Toutes les combinaisons sont possibles sur la base du nuancier en annexe du présent document
 - Le blanc pur, les couleurs vives et les teintes sombres sont interdits comme couleurs principales du bâtiment. Les tons pastel valorisant une intégration réussie avec le bâti environnant sont à privilégier.
 - Les enduits devront laisser apparentes les pierres de taille originellement destinées à l'être.
 - L'utilisation de bardage, à l'exception du bardage en bois, est interdite pour les constructions principales.
 - Les façades ne pourront pas être recouvertes d'un revêtement d'aspect métallique.
- Autre
 - Les encadrements en pierre, les linteaux sculptés, les linteaux millésimés, et les linteaux en bois des portes (de grange, d'entrée, ...) devront être conservés.
 - La peinture des éléments en pierre d'une construction existante (encadrement de baies, corniches, etc.) est interdite.
 - Les caissons de volets extérieurs sont interdits en façade(s) visibles depuis l'espace public

ARTICLE 5.4 : MURS, CLOTURES

- Par leurs aspects, leurs proportions (notamment leur hauteur) et le choix des matériaux, les clôtures doivent s'harmoniser avec la construction principale.
- Les clôtures en limites du domaine public ne devront pas excéder 1,20 mètre. Les clôtures seront composées d'un mur bahut dont la hauteur ne devra pas excéder 0,60 mètre, et surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie et doublées le cas échéant d'une haie végétale.
- Les clôtures en limite séparative ne devront pas excéder 2 mètres.

- Les murs de soutènements peuvent être surmontés soit d'un dispositif rigide à claire voie, d'un grillage ou d'une haie vive dont la hauteur ne peut excéder 2 mètres.
- Les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale

ARTICLE 5.5 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

ARTICLE 5.6 : AUTRE

- 5.6.1. Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements
- 5.6.2. Sont interdits les bâtiments annexes tels que clapiers, poulaillers, abris, réalisés avec des moyens de fortune
- 5.6.3. Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc.) et les boîtes de branchements (P.T.T. - T.D.F., etc.) devront être intégrés aux constructions existantes ou en projet.
- 5.6.4. Les constructions principales en bois de type "chalet" (en rondins ou demi-rondins de bois) sont interdites.
- 5.6.5. Les maçonneries traditionnelles seront autant que possible conservées et restaurées.
- 5.6.6. Les constructions annexes de plus de 20m² devront être traitées avec le même caractère que les constructions principales.
- 5.6.7. Les usoirs ne devront pas être clôturés.
- 5.6.8. Afin d'éviter les maisons sur butte ou déchaussées, la dalle basse du rez-de-chaussée des constructions ne doit pas se situer à plus de 0,50 mètre au-dessus ou au-dessous du niveau du terrain naturel.

ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORD DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescriptions

ARTICLE 7 : STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés

- Les dispositions en matière de stationnement s'appliquent en cas de changement de destination, de création de logement, de surface de plancher et ou d'une construction nouvelle. Toute tranche entamée induit l'obligation de réaliser le nombre de places correspondant à la tranche entière. Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher.
- | | |
|---|---|
| - Logement inférieure à 25 m ² | 1 emplacement par logement |
| - Logement de 25 à 75 m ² | 2 emplacements par logement |
| - Logement de 75 m ² et plus | 3 emplacements par logement |
| - Hébergement chambre | 1 emplacement par logement ou chambre |
| - Hôtel | 1 emplacement par chambre |
| - Restaurant | 1 emplacement pour 12 m ² de salle |
| - Commerce supérieur à 100 m ² de surface de vente | 1 emplacement pour 40 m ² |
| - Salles de cinéma, réunions, spectacles | 1 emplacement pour 5 places |
| - Bureaux et services | 1 emplacement pour 30 m ² |
| - Hôpital, clinique et maison de retraite | 1 emplacement pour 5 lits |
| - Artisanat | 1 emplacement pour 100 m ² |

Pour les équipements publics, le stationnement des véhicules doit être suffisant pour accueillir le stationnement lié à l'activité (stationnement pour les employés, visiteurs...).

- Une place visiteur supplémentaire sera prévue par tranche de 5 logements collectifs et 0,5 place par logements dans les lotissements et les permis groupés implantés le long de la voirie principale.
- La valeur obtenue par le calcul des places visiteurs est arrondie à l'unité supérieure.
- Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (150m), de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut être prise en compte, en tout ou en partie ; à l'occasion d'une nouvelle autorisation.
- Les dispositions contenues dans le Plan Local d'Urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent même lorsque les travaux ou construction ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue par la réglementation en vigueur.
- En cas de réhabilitation (hors changement de destination), le nombre de places de stationnement se calculera sur la base des logements supplémentaires issus de la division.

SECTION III : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX



ARTICLE 8 : ACCES ET VOIRIE

ARTICLE 8.1 : VOIRIE

Toute occupation et utilisation est interdite sur les terrains qui ne seraient pas desservis par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée a fortiori si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

ARTICLE 8.2 : PROTECTION DES SENTIERS ET DES CHEMINS

En application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, une mesure de protection des sentiers et chemins publics et privés (repérés au plan par les symboles  et  est mise en oeuvre afin de conserver ces tracés et de maintenir la découverte des sites et des paysages.

ARTICLE 8.3 : ACCES

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

Les accès des riverains sur la RD 172 sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

ARTICLE 9.1 : EAU POTABLE

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément à la réglementation de la distribution d'eau potable en vigueur

ARTICLE 9.2 : ASSAINISSEMENT

La commune étant dotée d'un dispositif d'épuration collectif, le raccordement sur le réseau d'assainissement sera obligatoire pour toute construction raccordable au réseau.

9.2.1. Eaux usées

La commune étant dotée d'un dispositif d'assainissement collectif (collecte+ épuration), le raccordement au réseau de collecte est obligatoire pour toute construction nouvelle qui engendre des eaux usées.

Les nouvelles constructions se raccordant au réseau collectif unitaire doivent être conçues avec un dispositif équivalent aux constructions raccordées au réseau de collecte séparatif. Ce dispositif doit se situer en limite du domaine public.

En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées par la réglementation en vigueur. Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

Une fois le branchement établi, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir et de créer des nuisances dans le délai imparti par le gestionnaire de réseau.

9.2.2. Eaux pluviales

Pour toute construction neuve ou partie de construction neuve qui ne serait pas raccordée au réseau séparatif, les aménagements devront garantir un écoulement des eaux pluviales maîtrisé dans le réseau public par la mise en œuvre de dispositifs de gestion intégrés à la parcelle selon la faisabilité technique et les préconisations du gestionnaire de réseau.

ARTICLE 9.3 : ELECTRICITE - TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION

- Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.
- Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et/ou de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 9.4 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, dans le respect des normes techniques en vigueur, la collectivité s'assurera de la mise en place de fourreaux permettant le passage de la fibre optique. Ces fourreaux devront être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre, notamment le rayon de courbure minimum qui doit permettre la mise en œuvre des futurs câbles

ZONE UB

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales.

Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent la zone.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'extension récente à dominante d'habitat.
Cette zone comprend plusieurs secteurs UBa, UBb UBc, UBp ET UBrn.

Le secteur UBrn est une zone exposée à des risques de mouvements de terrains où toutes nouvelles constructions sont interdites. seuls les travaux d'entretien et de réparation courants sont autorisés sur les bâtiments existants à la date d'approbation du plu

Le secteur UBp est un secteur pollué où tout projet de construction devra être précédé d'un plan de gestion des sols.

Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1 : DESTINATION ET SOUS-DESTINATIONS

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		

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

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

ARTICLE 2.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous conditions dans l'ensemble de la zone UB

- LES CONSTRUCTIONS A DESTINATION :

D'artisanat, de restauration et les installations classées à condition :

- Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants
- Qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...)

ARTICLE 2.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone UB

- LES INSTALLATIONS CLASSEES SUIVANTES :

- Soumises à autorisation
- **CAMPING ET STATIONNEMENT DE CARAVANES**
 - Les caravanes isolées
 - Les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
- **LES HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS**
 - Les habitations légères de loisirs
 - Les parcs résidentiels de loisirs
- **LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :**
 - Les parcs d'attraction,
 - Les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins cinq unités,
 - Les travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié par le P.L.U.
 - Les affouillements et exhaussements des sols de plus de 100 m² et de plus de 2 mètres de dénivelé

Dans le secteur UBrn :

Toutes nouvelles constructions. Seuls les travaux d'entretien et de réparation courants sont autorisés sur les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU identifiés sur le document graphique

ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Néant

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 4.1 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

4.1.1. Les constructions devront être édifiées en recul ou en limite :

- De l'alignement des voies automobiles
- Du recul d'alignement indiqué au plan

4.1.2. Néanmoins

Pour les unités foncières concernées par une zone d'implantation obligatoire de façade, la façade sur rue des constructions à usage d'habitation y sera édifiée en totalité.

4.1.3. Hauteur relative par rapport à l'alignement d'une voie automobile

Face à l'alignement d'une voie automobile publique ou privée commune, la hauteur relative de tout point de la construction ne doit pas excéder une fois sa distance à l'alignement opposé, soit : $H \leq L$.

4.1.4. En cas de transformation ou extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

4.1.5. Les constructions et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être implantés en limite ou en recul des voies automobiles.

ARTICLE 4.2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

4.2.1. La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée

4.2.2. 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.

4.2.3. Hauteur relative par rapport aux limites séparatives

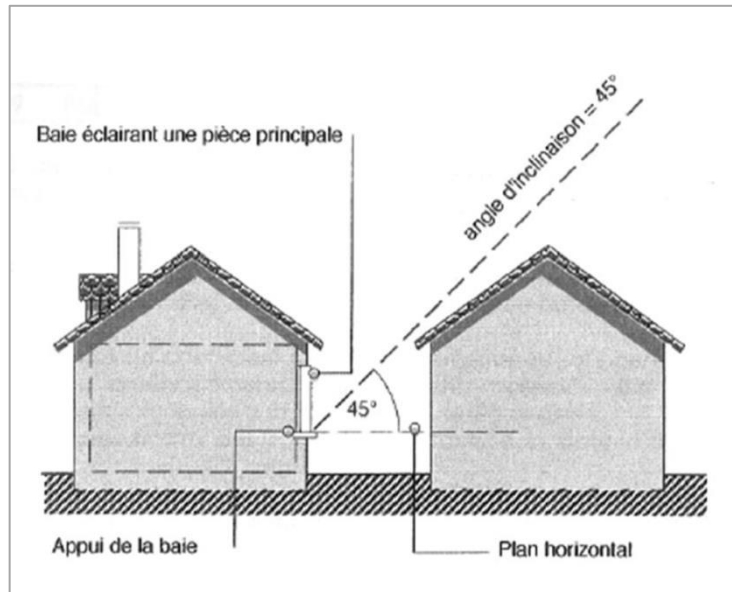
Par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière, la hauteur relative de tout point de la construction ne doit pas excéder 3 fois sa distance à la (ou aux) limites(s) séparatives(s) qui ne jouxte(nt) pas la construction, soit $H \leq 3 L$.

4.2.4. 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.

4.2.5. Les constructions et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiés en recul ou en limites séparatives de l'unité foncière.

ARTICLE 4.3 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.



ARTICLE 4.4 : EMPRISE AU SOL

Pas de prescription, sauf :

Pour les bâtiments annexes (en dehors des piscines), dont la surface cumulée d'emprise au sol est limitée à 30 m² par unité foncière.

Pour les abris de jardin dont l'emprises au sol est limitée à 12 m², extension comprise et par unité foncière.

ARTICLE 4.5 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

4.5.1. Hauteurs relatives (rappel des articles 4.1.3 et 4.2.3)

- Face à l'alignement d'une voie automobile soit $H \leq L$;
- Par rapport aux limites séparatives soit $H \leq 3 L$;

4.5.2. Hauteur maximale

- 4.5.2.1. La hauteur des constructions nouvelles ne devra pas excéder 10 mètres à la faîtière en zone UB, 12 mètres à la faîtière dans le secteur UBa, 8 mètres à la faîtière dans le secteur UBb et 6 mètres à la faîtière dans la zone UBc, toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques, etc....

Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

- 4.5.2.2. Cette hauteur toutes superstructures comprises, est limitée à 3 mètres pour les abris de jardins et de 5 mètres pour les annexes

4.5.3. En cas de transformation ou d'extension 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.

4.5.4. Les règles précisées à cet article 4.5 ne s'appliquent pas pour les édifices publics monumentaux tels que les églises, clochers, réservoirs.

ARTICLE 5 : ASPECT EXTERIEUR

ARTICLE 5.1 : DISPOSITIONS GENERALES

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.

Rappel : aux termes de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

- Pour les éléments paysagers repérés au plan :
 - Tout déplacement est toléré à condition d'une part de conserver l'élément paysager sur le domaine public ou en limite domaine public, ou sur le domaine privé si celui-ci reste visible depuis le domaine public,

ARTICLE 5.2 : TOITURES

- 5.2.1. Les matériaux de toitures autorisés sont tous ceux qui présentent la coloration de l'ardoise et des toitures des constructions environnantes.
- 5.2.2. La toiture terrasse ou à une seule pente est interdite sauf pour les ouvrages d'intérêt général
- 5.2.3. Les couvertures terrasses et toitures à une pente pourront toutefois être autorisées pour les adjonctions à des bâtiments existants ou pour de petits bâtiments sur cour inférieurs à 30 m² d'emprise au sol. Cette règle ne concerne pas les équipements d'infrastructure.
- 5.2.4. A l'exception des toitures terrasses et des toits plats autorisées à l'article 5.2.3, la pente des toitures devra être comprise entre 25° et 35°.
- 5.2.5. Le faîtage des constructions principales devra être parallèle à l'axe de la rue ou de l'une des deux rues s'il s'agit d'une construction située à l'angle de rues.

- 5.2.6. Les brisés type "Mansart" sont interdits.
- 5.2.7. Les lucarnes sont interdites. Les fenêtres de toiture sont autorisées.
- 5.2.8. Sont autorisés en couverture les panneaux solaires, les cellules et les membranes photovoltaïques.
- 5.2.9. Les saillies en toitures sont interdites, sauf pour les lucarnes pendantes dites "Gerbières" et les flamandes. Les fenêtres de toit sont autorisées

ARTICLE 5.3 : FAÇADES

- 5.3.1. Toutes les combinaisons sont possibles sur la base du nuancier en annexe du présent document
- 5.3.2. Le blanc pur, les couleurs vives et les teintes sombres sont interdits comme couleurs principales du bâtiment. Les tons pastel valorisant une intégration réussie avec le bâti environnant sont à privilégier.
- 5.3.3. Les matériaux destinés à être recouverts, peints ou enduits, ne devront pas être laissés à l'état brut (agglomérés, gobetis, barbotin, tôles, parpaings, briques creuses, ...).
- 5.3.4. Les enduits devront laisser apparentes les pierres de taille originellement destinées à l'être.
- 5.3.5. Les maçonneries traditionnelles seront autant que possible conservées et restaurées.
- 5.3.6. L'utilisation de bardage, à l'exception du bardage en bois, est interdite pour les constructions principales.
- 5.3.7. Les façades ne pourront pas être recouvertes d'un revêtement d'aspect métallique.
- 5.3.8. Les encadrements en pierre, les linteaux sculptés, les linteaux millésimés, et les linteaux en bois des portes (de grange, d'entrée, ...) devront être conservés.
- 5.3.9. La peinture des éléments en pierre d'une construction existante (encadrement de baies, corniches, etc.) est interdite.
- 5.3.10. Les caissons de volets extérieurs sont interdits en façade(s) visibles depuis l'espace public

ARTICLE 5.4 : MURS, CLOTURES

- 5.3.1. Par leurs aspects, leurs proportions (notamment leur hauteur) et le choix des matériaux, les clôtures doivent s'harmoniser avec la construction principale.
- 5.3.2. Les clôtures en limites du domaine public ne devront pas excéder 1,20 mètre. Les clôtures seront composées d'un mur bahut dont la hauteur ne devra pas excéder 0,60 mètre, et surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie et doublées le cas échéant d'une haie végétale.

5.3.3. Les clôtures en limite séparative ne devront pas excéder 2 mètres.

5.3.4. Les murs de soutènements peuvent être surmontés soit d'un dispositif rigide à claire voie, d'un grillage ou d'une haie vive dont la hauteur ne peut excéder 2 mètres.

ARTICLE 5.5 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescriptions

ARTICLE 5.6 : AUTRE

- Les constructions principales en bois de type "chalet" (en rondins ou demi-rondins de bois) sont interdites.
- Les maçonneries traditionnelles seront autant que possible conservées et restaurées.
- Les constructions annexes de plus de 20m² devront être traitées avec le même caractère que les constructions principales.
- Les usoirs ne devront pas être clôturés.
- Afin d'éviter les maisons sur butte ou déchaussées, la dalle basse du rez-de-chaussée des constructions ne doit pas se situer à plus de 0,50 mètre au-dessus ou au-dessous du niveau du terrain naturel.

ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORD DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescriptions

ARTICLE 7 : STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés
 - Les dispositions en matière de stationnement s'appliquent en cas de changement de destination, de création de logement, de surface de plancher et ou d'une construction nouvelle. Toute tranche entamée induit l'obligation de réaliser le nombre de places correspondant à la tranche entière. Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher.
- | | |
|---|---|
| - Logement inférieure à 25 m ² | 1 emplacement par logement |
| - Logement de 25 à 75 m ² | 2 emplacements par logement |
| - Logement de 75 m ² et plus | 3 emplacements par logement |
| - Hébergement chambre | 1 emplacement par logement ou chambre |
| - Hôtel | 1 emplacement par chambre |
| - Restaurant | 1 emplacement pour 12 m ² de salle |
| - Commerce supérieur à 100 m ² | 1 emplacement pour 40 m ² |

de surface de vente	
- Salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 5 places
- Bureaux et services	1 emplacement pour 30 m ²
- Hôpital, clinique et maison de retraite	1 emplacement pour 5 lits
- Artisanat	1 emplacement pour 100 m ²

Pour les équipements publics, le stationnement des véhicules doit être suffisant pour accueillir le stationnement lié à l'activité (stationnement pour les employés, visiteurs...).

- Une place visiteur supplémentaire sera prévue par tranche de 5 logements collectifs et 0,5 place par logements dans les lotissements et les permis groupés implantés le long de la voirie principale.
- La valeur obtenue par le calcul des places visiteurs est arrondie à l'unité supérieure.
- Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (150m), de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut être prise en compte, en tout ou en partie ; à l'occasion d'une nouvelle autorisation.
- Les dispositions contenues dans le Plan Local d'Urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent même lorsque les travaux ou construction ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue par la réglementation en vigueur.
- En cas de réhabilitation (hors changement de destination), le nombre de places de stationnement se calculera sur la base des logements supplémentaires issus de la division.

SECTION III : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX





ARTICLE 8 : ACCES ET VOIRIE

ARTICLE 8.1 : VOIRIE

Toute occupation et utilisation est interdite sur les terrains qui ne seraient pas desservis par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée a fortiori si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

ARTICLE 8.2 : PROTECTION DES SENTIERS ET DES CHEMINS

En application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, une mesure de protection des sentiers et chemins publics et privés (repérés au plan par les symboles   et   est mise en oeuvre afin de conserver ces tracés et de maintenir la découverte des sites et des paysages.

ARTICLE 8.3 : ACCES

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

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

ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

ARTICLE 9.1 : EAU POTABLE

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément à la réglementation de la distribution d'eau potable en vigueur

ARTICLE 9.2 : ASSAINISSEMENT

La commune étant dotée d'un dispositif d'épuration collectif, le raccordement sur le réseau d'assainissement sera obligatoire pour toute construction raccordable au réseau.

9.2.1. Eaux usées

La commune étant dotée d'un dispositif d'assainissement collectif (collecte+ épuration), le raccordement au réseau de collecte est obligatoire pour toute construction nouvelle qui engendre des eaux usées.

Les nouvelles constructions se raccordant au réseau collectif unitaire doivent être conçues avec un dispositif équivalent aux constructions raccordées au réseau de collecte séparatif. Ce dispositif doit se situer en limite du domaine public.

En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées par la réglementation en vigueur. Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

Une fois le branchement établi, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir et de créer des nuisances dans le délai imparti par le gestionnaire de réseau.

9.2.2. Eaux pluviales

Pour toute construction neuve ou partie de construction neuve qui ne serait pas raccordée au réseau séparatif, les aménagements devront garantir un écoulement des eaux pluviales maîtrisé dans le réseau public par la mise en œuvre de dispositifs de gestion intégrés à la parcelle selon la faisabilité technique et les préconisations du gestionnaire de réseau.

ARTICLE 9.3 : ELECTRICITE - TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION

- Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.
- Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et/ou de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 9.4 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, dans le respect des normes techniques en vigueur, la collectivité s'assurera de la mise en place de fourreaux permettant le passage de la fibre optique. Ces fourreaux devront être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre, notamment le rayon de courbure minimum qui doit permettre la mise en œuvre des futurs câbles

ZONE UE

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales.

Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent la zone.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine réservée essentiellement aux équipements publics ou d'intérêt collectif

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1 : DESTINATION ET SOUS-DESTINATIONS

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		
	Cinéma	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	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		
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

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

ARTICLE 2.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous conditions dans l'ensemble de la zone UE

- L'extension du cimetiere
- Les constructions et equipements d'infrastructure dont la destination est autorisee dans la zone des lors qu'elles sont necessaires ou presentent un lien de connexite avec les cimetieres

ARTICLE 2.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone UE

Tous les types d'occupation ou utilisation du sol à l'exception de ceux mentionnés à l'article 1 et 2.1 du règlement de la présente zone.

ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 4.1 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pas de prescription

ARTICLE 4.2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pas de prescription

ARTICLE 4.3 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pas de prescription

ARTICLE 4.4 : EMPRISE AU SOL

Pas de prescription

ARTICLE 4.5 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription

ARTICLE 5 : ASPECT EXTERIEUR

ARTICLE 5.1 : DISPOSITIONS GENERALES

Pas de prescriptions

ARTICLE 5.2 : TOITURES

Pas de prescriptions

ARTICLE 5.3 : FAÇADES

Pas de prescriptions

ARTICLE 5.4 : MURS, CLOTURES

Pas de prescriptions

ARTICLE 5.5 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription

ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORD DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription

ARTICLE 7 : STATIONNEMENT

Pas de prescription

SECTION III : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 8 : ACCES ET VOIRIE

ARTICLE 8.1 : VOIRIE

Pas de prescription.

ARTICLE 8.2 : ACCES

Pas de prescription.

ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

ARTICLE 9.1 : EAU POTABLE

Pas de prescription.

ARTICLE 9.2 : ASSAINISSEMENT

Pas de prescription.

ARTICLE 9.3 : ELECTRICITE - TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION

Pas de prescription.

ARTICLE 9.4 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescription.

ZONE UL

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales.

Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent la zone.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone réservée essentiellement aux équipements de sports, d'accueil et de loisirs.

Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1 : DESTINATION ET SOUS-DESTINATIONS

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		
	Cinéma	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
Équipements d'intérêt collectif	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise	Sous conditions
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	
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	

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

ARTICLE 2.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

- LES CONSTRUCTIONS DESTINEES :
 - A l'habitation, exclusivement destinées au logement ou à l'hébergement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements, que le ou les logement(s) soi(ent) intégré(s) dans le volume de la construction dont il est l'accessoire et qu'il ne dépasse pas 20% de la surface de plancher totale de celle-ci dans la limite cumulée de 120m² de surface de plancher.
- LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES ACTIVITES SPORTIVES ET DE LOISIRS
- LES CONSTRUCTIONS A USAGE DE STATIONNEMENT DE VEHICULES NECESSAIRE A LA VIE OU A LA COMMODITE DES OCCUPANTS ET UTILISATEURS DE LA ZONE
- LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS
 - Les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public
 - Les aires de stationnement ouvertes au public
- LES AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DES SOLS DE PLUS DE 100 M² ET DE PLUS DE 2 METRES DE DENIVELE S'ILS SONT LIES A LA REALISATION DE CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET OUVRAGES AUTORISES DANS LA ZONE

- LES EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE AINSI QUE LES CONSTRUCTIONS NECESSAIRES A LEUR REALISATION, LEUR ENTRETIEN ET LEUR EXPLOITATION

ARTICLE 2.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone UL

- LES INSTALLATIONS CLASSEES SUIVANTES :
 - Soumises à autorisation
- CAMPING ET STATIONNEMENT DE CARAVANES
 - Les caravanes isolées
 - Les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
- LES HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS
 - Les habitations légères de loisirs
 - Les parcs résidentiels de loisirs
- LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :
 - Les parcs d'attraction,
 - Les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés)
 - Les travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié par le P.L.U.
 - Les affouillements et exhaussements des sols de plus de 100 m² et de plus de 2 mètres de dénivelé

ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 4.1 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

4.1.1. Les constructions devront être édifiées en recul ou en limite :

- De l'alignement des voies automobiles

4.1.2. Hauteur relative par rapport à l'alignement d'une voie automobile

Face à l'alignement d'une voie automobile publique ou privée commune, la hauteur relative de tout point de la construction ne doit pas excéder une fois sa distance à l'alignement opposé, soit $H < L$

4.1.3. Sauf indications contraires portées au plan, toute construction doit être implantée à 5 mètres au moins en retrait de l'alignement des voies automobiles publiques ou privées communes et à 2 mètres au moins de l'axe des cheminements réservés aux seuls piétons et deux roues.

4.1.4. 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.

4.1.5. Les constructions et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être implantés en limite ou en recul des voies automobiles.

ARTICLE 4.2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

4.2.1. La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.

4.2.2. 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.

4.2.3. Hauteur relative par rapport aux limites séparatives

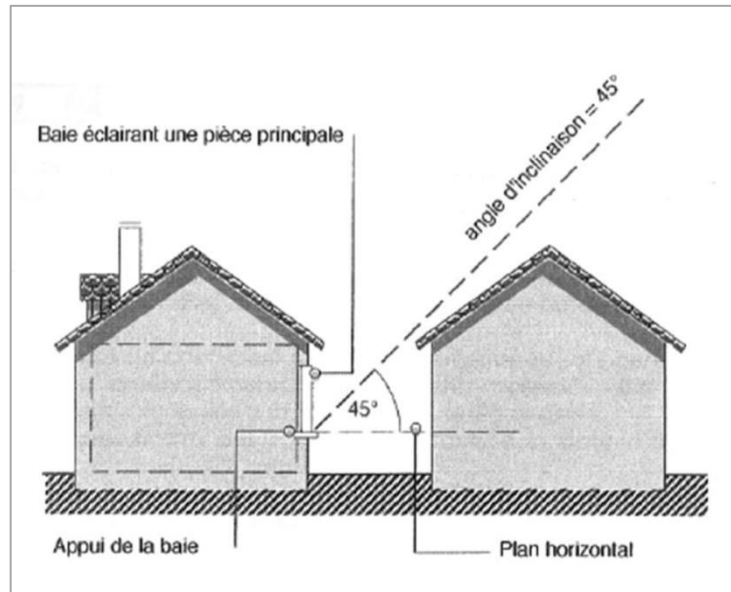
Par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière, la hauteur relative de tout point de la construction ne doit pas excéder 2 fois sa distance à la (ou aux) limites(s) séparatives(s) qui ne jouxte(nt) pas la construction, soit $H \leq 2 L$.

4.2.4. 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.

4.2.5. Les constructions et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiés en recul ou en limites séparatives de l'unité foncière.

ARTICLE 4.3 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.



ARTICLE 4.4 : EMPRISE AU SOL

Pas de prescription, sauf:

Pour les bâtiments annexes (en dehors des piscines), dont la surface cumulée d'emprise au sol est limitée à 30 m² par unité foncière.

ARTICLE 4.5 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

4.5.1. Hauteurs relatives (rappel des articles 4.1.2 et 4.2.3)

- Face à l'alignement d'une voie automobile : soit $H \leq L$
- Par rapport aux limites séparatives : soit $H \leq 2 L$

4.5.2. Hauteur maximale

4.5.2.1. La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 10 mètres à la faîtière toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques, etc...

Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

4.5.2.2. 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.

4.5.2.3. Les règles précisées à cet article 4.5 ne s'appliquent pas pour les édifices publics monumentaux tels que les églises, clochers, réservoirs.

ARTICLE 5 : ASPECT EXTERIEUR

ARTICLE 5.1 : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 5.2 : TOITURES

La toiture terrasse ou à une seule pente est interdite sauf pour les ouvrages d'intérêt général

ARTICLE 5.3 : FAÇADES

ARTICLE 5.4 : MURS, CLOTURES

ARTICLE 5.5 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORD DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 7 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés

Les dispositions en matière de stationnement s'appliquent en cas de changement de destination, de création de logement, de surface de plancher et ou d'une construction nouvelle. Toute tranche entamée induit l'obligation de réaliser le nombre de places correspondant à la tranche entière. Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher.

- Logement	1 emplacement par tranche de 70m ²
- Hébergement chambre	1 emplacement par logement ou chambre
- Salles de cinéma,	1 emplacement pour 5 places
- Salles de réunions, d'art, de spectacles	1 emplacement pour 5 places
- Centre de congrès et d'exposition	1 emplacement pour 5 places
- Bureaux	1 emplacement pour 30 m ²
- Hôpital, clinique	1 emplacement pour 5 lits

Pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics autorisés le stationnement des véhicules doit être suffisant pour accueillir le stationnement lié à l'activité (stationnement pour les employés, visiteurs...), sans pouvoir être inférieur aux dispositions en matière de stationnement lorsque celles-ci existent

- Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (150m), de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut être prise en compte, en tout ou en partie ; à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

- Les dispositions contenues dans le Plan Local d'Urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent même lorsque les travaux ou construction ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue par la réglementation en vigueur.
- En cas de réhabilitation (hors changement de destination), le nombre de places de stationnement se calculera sur la base des logements supplémentaires issus de la division.

SECTION III : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX



ARTICLE 8 : ACCES ET VOIRIE

ARTICLE 8.1 : VOIRIE

Toute occupation et utilisation est interdite sur les terrains qui ne seraient pas desservis par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée a fortiori si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

ARTICLE 8.2 PROTECTION DES SENTIERS ET DES CHEMINS

En application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, une mesure de protection des sentiers et chemins publics et privés (repérés au plan par les symboles  et  est mise en oeuvre afin de conserver ces tracés et de maintenir la découverte des sites et des paysages.

ARTICLE 8.3 : ACCES

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

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

ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

ARTICLE 9.1 : EAU POTABLE

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément à la réglementation de la distribution d'eau potable en vigueur

ARTICLE 9.2 : ASSAINISSEMENT

La commune étant dotée d'un dispositif d'épuration collectif, le raccordement sur le réseau d'assainissement sera obligatoire pour toute construction raccordable au réseau.

9.2.1. Eaux usées

La commune étant dotée d'un dispositif d'assainissement collectif (collecte+ épuration), le raccordement au réseau de collecte est obligatoire pour toute construction nouvelle qui engendre des eaux usées.

Les nouvelles constructions se raccordant au réseau collectif unitaire doivent être conçues avec un dispositif équivalent aux constructions raccordées au réseau de collecte séparatif. Ce dispositif doit se situer en limite du domaine public.

En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées par la réglementation en vigueur. Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

Une fois le branchement établi, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir et de créer des nuisances dans le délai imparti par le gestionnaire de réseau.

9.2.2. Eaux pluviales

La mise en œuvre de techniques « alternatives » telles que les chaussées poreuses ou les tranchées drainantes sont privilégiées avant le rejet dans le réseau séparatif.

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

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

ARTICLE 9.3 : ELECTRICITE - TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION

- Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et/ou de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.
- Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 9.4 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, dans le respect des normes techniques en vigueur, la collectivité s'assurera de la mise en place de fourreaux permettant le passage de la fibre optique. Ces fourreaux devront être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre, notamment le rayon de courbure minimum qui doit permettre la mise en œuvre des futurs câbles

ZONE UX

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales.

Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent la zone.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone réservée essentiellement aux activités économiques.

Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1 : DESTINATION ET SOUS-DESTINATIONS

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	
	Cinéma		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
Équipements d'intérêt collectif	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise	Sous conditions
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	
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	

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

ARTICLE 2.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

LES CONSTRUCTIONS A USAGE :

- D'habitation et leurs annexes, exclusivement destinées au logement ou à l'hébergement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, ou le gardiennage du bâtiment, si l'activité exercée l'exige et à condition que le logement(s) soit intégré dans le volume de la construction dont il est l'accessoire et qu'il ne dépasse pas 15% de la surface de plancher totale de celui-ci dans la limite de 80m² de surface de plancher. Les annexes sont limitées à 20m² par unité foncière
- D'industrie à l'exception des activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances et de la pollution

LES EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE AINSI QUE LES CONSTRUCTIONS NECESSAIRES A LEUR REALISATION, LEUR ENTRETIEN ET LEUR EXPLOITATION

ARTICLE 2.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble du secteur UX :

LES INSTALLATIONS CLASSEES :

- Soumises à enregistrement

- Soumises à autorisation

LES CONSTRUCTIONS A USAGES :

- D'habitation et d'annexes, sauf celles visées à l'article 2.1
- D'abris de jardin, de pêche et de chasse

CAMPING ET STATIONNEMENT DE CARAVANES

- Les caravanes isolées
- Les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

LES HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

- Les habitations légères de loisirs
- Les parcs résidentiels de loisirs

LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :

- Les parcs d'attraction,
- Les dépôts de véhicules

ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescriptions

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 4.1 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

4.1.1. Toutes constructions, installations ou dépôts nouveaux doivent être implantés au minimum à 5 mètres en recul de l'alignement des voies publiques ou de la limite des voies privées ouvertes à la circulation des véhicules motorisés et à 21 mètres de l'axe des RD 172 et 172a et 29, sauf dispositions contraires portées au plan.

4.1.2. Hauteur relative par rapport à l'alignement d'une voie automobile

Pas de prescription.

4.1.3. En cas de transformations ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction

4.1.4. Les constructions et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être implantés en limite ou en recul des voies automobiles.

ARTICLE 4.2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

4.2.1. La construction contigüe à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.

4.2.2. 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 5 mètres.

4.2.3. Hauteur relative par rapport aux limites séparatives

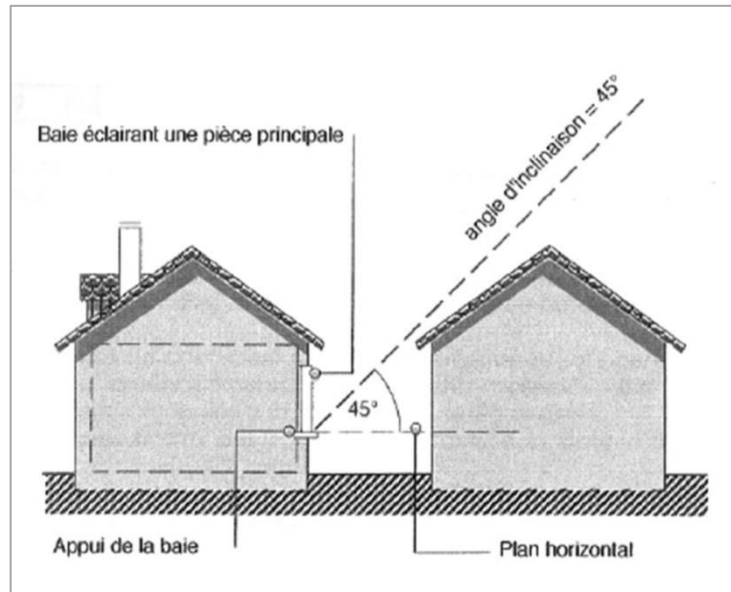
Pas de prescription.

4.2.4. 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.

4.2.5. Les constructions et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiés en recul ou en limites séparatives de l'unité foncière.

ARTICLE 4.3 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.



ARTICLE 4.4 : EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 4.5 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

4.5.1. Hauteurs relatives (rappel des articles 4.1.2 et 4.2.3)

- Face à l'alignement d'une voie automobile : pas de prescription.
- Par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière : pas de prescription.

4.5.2. Hauteur maximale

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 15 mètres à la faîtière toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques, etc...

ARTICLE 5 : ASPECT EXTERIEUR

ARTICLE 5.1 : DISPOSITIONS GENERALES

Pas de prescription

ARTICLE 5.2 : TOITURES

Pas de prescription

ARTICLE 5.3 : FAÇADES

Pas de prescription

ARTICLE 5.4 : MURS, CLOTURES

Pas de prescription

ARTICLE 5.5 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription

ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORD DES CONSTRUCTIONS

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être aménagées et convenablement entretenues. Une superficie minimum de 30 % du terrain doit être aménagée en espaces verts. Les surfaces occupées par des parcs de matériaux, des stocks ou des dépôts de plein air, ainsi que celles réservées aux circulations internes et au stationnement des véhicules, ne sont pas considérées comme espaces verts.

Les marges de recul par rapport aux voies et aux limites séparatives devront comporter des espaces verts avec des rideaux d'arbres de haute tige et buissons.

Des écrans boisés seront aménagés, autour des parkings de plus de 1000 m². Lorsque la surface excédera 2000 m², ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

ARTICLE 7 : STATIONNEMENT

Pour les bâtiments à caractère industriel, artisanal ou commercial, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service.
- Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

SECTION III : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 8 : ACCES ET VOIRIE



ARTICLE 8.1 : VOIRIE

Toute occupation et utilisation est interdite sur les terrains qui ne seraient pas desservis par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée a fortiori si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorque.

ARTICLE 8.2 PROTECTION DES SENTIERS ET DES CHEMINS

En application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, une mesure de protection des sentiers et chemins publics et privés (repérés au plan par les symboles  et  est mise en oeuvre afin de conserver ces tracés et de maintenir la découverte des sites et des paysages.

ARTICLE 8.3 : ACCES

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

Les accès des riverains sur la RD 172 sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

ARTICLE 9.1 : EAU POTABLE

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément à la réglementation de la distribution d'eau potable en vigueur

ARTICLE 9.2 : ASSAINISSEMENT

La commune étant dotée d'un dispositif d'épuration collectif, le raccordement sur le réseau d'assainissement sera obligatoire pour toute construction raccordable au réseau.

9.2.1. Eaux usées

La commune étant dotée d'un dispositif d'assainissement collectif (collecte+ épuration), le raccordement au réseau de collecte est obligatoire pour toute construction nouvelle qui engendre des eaux usées.

Les nouvelles constructions se raccordant au réseau collectif unitaire doivent être conçues avec un dispositif équivalent aux constructions raccordées au réseau de collecte séparatif. Ce dispositif doit se situer en limite du domaine public.

En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées par la réglementation en vigueur. Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

Une fois le branchement établi, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir et de créer des nuisances dans le délai imparti par le gestionnaire de réseau.

9.2.2. Eaux pluviales

Pour toute construction neuve ou partie de construction neuve qui ne serait pas raccordée au réseau séparatif, les aménagements devront garantir un écoulement des eaux pluviales maîtrisé dans le réseau public par la mise en œuvre de dispositifs de gestion intégrés à la parcelle selon la faisabilité technique et les préconisations du gestionnaire de réseau.

9.2.3. Eaux résiduaires industrielles

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

9.2.4. Eaux souterraines

Les parties enterrées des cours d'eau du Coulmy et du Parivaux ne devront faire l'objet d'aucun rejet de quelque nature que ce soit.

ARTICLE 9.3 : ELECTRICITE - TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION

- Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.
- Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 9.4 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, dans le respect des normes techniques en vigueur, la collectivité s'assurera de la mise en place de fourreaux permettant le passage de la fibre optique. Ces fourreaux devront être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre, notamment le rayon de courbure minimum qui doit permettre la mise en œuvre des futurs câbles

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AU

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales.

Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent la zone.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone future non équipée, destinée essentiellement à l'habitat sous forme d'opérations groupées et aux constructions à usage d'équipements collectifs et publics.

Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1 : DESTINATION ET SOUS-DESTINATIONS

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
	Cinéma			X
	Hébergement hôtelier et touristique			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	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		

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

ARTICLE 2.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

L'ensemble des occupations et utilisations du sol admises sous réserve :

- Qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation de la zone et prennent la forme d'opérations d'ensemble
- Que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés, les équipements suivants
 - Le réseau d'eau
 - Le réseau de collecte d'eaux usées,
 - Le réseau de collecte d'eaux pluviales, si techniquement nécessaire
 - Le réseau d'électricité,
 - Le réseau d'éclairage public,
 - La voirie.
 - La protection incendie
- Les constructions a destination d'artisanat, de restauration et les installations classées à condition :
 - Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants
 - Qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...)

ARTICLE 2.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

2.2.1. DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE

2.2.1.1. LES INSTALLATIONS CLASSEES :

- Soumises à enregistrement
- Soumises à autorisation

2.2.1.2. CAMPING ET STATIONNEMENT DE CARAVANES :

- Les caravanes isolées
- Les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

2.2.1.3. LES HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

- Les habitations légères de loisirs
- Les parcs résidentiels de loisirs

2.2.1.4. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :

- Les parcs d'attraction,
- Les aires de jeux et de sports ouverts au public, sauf dans le secteur 1 AUb
- Les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le P.L.U.
- Les affouillements et exhaussements des sols de plus de 100 m² et de plus de 2 mètres de dénivelé

ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescriptions

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 4.1 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

4.1.1. Dans la zone 1 AU les constructions devront être édifiées en recul ou en limite de l'alignement des voies automobiles

4.1.2. Hauteur relative par rapport à l'alignement d'une voie automobile

Face à l'alignement d'une voie automobile publique ou privée commune, la hauteur relative de tout point de la construction ne doit pas excéder une fois sa distance à l'alignement opposé, soit : $H \leq L$.

4.1.3. 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 la construction pour assurer un raccordement correct.

4.1.4. Les constructions et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être implantés en limite ou en recul des voies automobiles.

ARTICLE 4.2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

4.2.2. 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.

4.2.3. Hauteur relative par rapport aux limites séparatives

Par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière, la hauteur relative de tout point de la construction ne doit pas excéder 3 fois sa distance à la (ou aux) limite(s) séparative(s) qui ne jouxte(nt) pas la construction, soit $H \leq 3 L$.

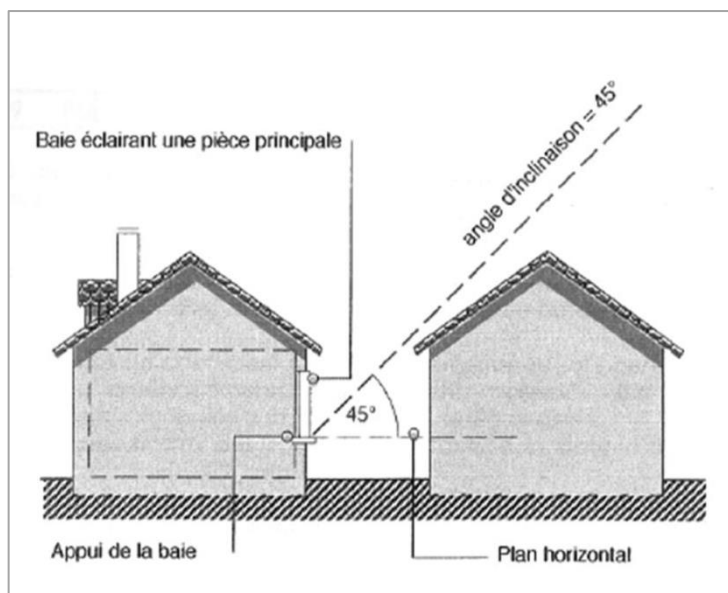
4.2.4. En vertu de l'article 69 du traité de Courtrai du 26 mars 1820 modifié le 15 janvier 1886 puis le 15 avril 1931, sont interdites toutes constructions dans une zone s'étendant sur une profondeur de 10 m de part et d'autre de la frontière belge ou de 5 m d'un chemin lorsque celui-ci est mitoyen et que son axe forme la limite

4.2.5. 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 la construction pour assurer un raccordement correct.

4.2.6. Les constructions et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiés en recul ou en limites séparatives de l'unité foncière.

ARTICLE 4.3 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.



ARTICLE 4.4 : EMPRISE AU SOL

Pas de prescription, sauf :

Pour les bâtiments annexes (en dehors des piscines), dont la surface cumulée d'emprise au sol est limitée à 30 m² par unité foncière.

Pour les abris de jardin dont l'emprises au sol est limitée à 12 m², extension comprise et par unité foncière.

ARTICLE 4.5 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

4.5.1. Hauteurs relatives (rappel des articles 4.1.2 et 4.2.3)

- Face à l'alignement d'une voie automobile soit $H \leq L$;
- Par rapport aux limites séparatives soit $H \leq 3 L$;

4.5.2. Hauteur maximale

- 4.5.2.1. La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 10 mètres à la faîtière toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques, etc...).

Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

4.5.2.2. Cette hauteur est limitée, toutes superstructures comprises, à 3 mètres pour les abris de jardins et 5 mètres pour les annexes

4.5.3. En cas de transformation ou extension 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.

4.5.4. Les règles précisées dans cet article 4.5 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.

ARTICLE 5 : ASPECT EXTERIEUR

ARTICLE 5.1 : DISPOSITIONS GENERALES

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.

Rappel : aux termes de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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.

ARTICLE 5.2 : TOITURES

5.2.1. Les matériaux de toitures autorisés sont tous ceux qui présentent la coloration de l'ardoise et des toitures des constructions environnantes.

5.2.2. La toiture terrasse ou à une seule pente est interdite sauf pour les ouvrages d'intérêt général

5.2.3. Les couvertures terrasses et toitures à une pente pourront toutefois être autorisées pour les adjonctions à des bâtiments existants ou pour de petits bâtiments sur cour inférieurs à 30 m² d'emprise au sol. Cette règle ne concerne pas les équipements d'infrastructure.

5.2.4. A l'exception des toitures terrasses et des toits plats autorisées à l'article 5.2.3, la pente des toitures devra être comprise entre 25° et 35°.

- 5.2.5. Le faîtage des constructions principales devra être parallèle à l'axe de la rue ou de l'une des deux rues s'il s'agit d'une construction située à l'angle de rues.
- 5.2.6. Les brisés type "Mansart" sont interdits.
- 5.2.7. Les lucarnes sont interdites. Les fenêtres de toiture sont autorisées.
- 5.2.8. Sont autorisés en couverture les panneaux solaires, les cellules et les membranes photovoltaïques.
- 5.2.9. Les saillies en toitures sont interdites, sauf pour les lucarnes pendantes dites "Gerbières" et les flamandes. Les fenêtres de toit sont autorisées

ARTICLE 5.3 : FAÇADES

- 5.3.5. Toutes les combinaisons sont possibles sur la base du nuancier en annexe du présent document
- 5.3.6. Le blanc pur, les couleurs vives et les teintes sombres sont interdits comme couleurs principales du bâtiment. Les tons pastel valorisant une intégration réussie avec le bâti environnant sont à privilégier.
- 5.3.7. Les matériaux destinés à être recouverts, peints ou enduits, ne devront pas être laissés à l'état brut (agglomérés, gobetis, barbotin, tôles, parpaings, briques creuses, ...).
- 5.3.8. Les enduits devront laisser apparentes les pierres de taille originellement destinées à l'être.
- 5.3.9. Les maçonneries traditionnelles seront autant que possible conservées et restaurées.
- 5.3.10. L'utilisation de bardage, à l'exception du bardage en bois, est interdite pour les constructions principales.
- 5.3.11. Les façades ne pourront pas être recouvertes d'un revêtement d'aspect métallique.
- 5.3.12. Les encadrements en pierre, les linteaux sculptés, les linteaux millésimés, et les linteaux en bois des portes (de grange, d'entrée, ...) devront être conservés.
- 5.3.13. La peinture des éléments en pierre d'une construction existante (encadrement de baies, corniches, etc.) est interdite.
- 5.3.14. Les caissons de volets extérieurs sont interdits en façade(s) visibles depuis l'espace public

ARTICLE 5.4 : MURS, CLOTURES

- 5.4.1. Par leurs aspects, leurs proportions (notamment leur hauteur) et le choix des matériaux, les clôtures doivent s'harmoniser avec la construction principale.
- 5.4.2. Les clôtures en limites du domaine public ne devront pas excéder 1,20 mètre. Les clôtures seront composées d'un mur bahut dont la hauteur ne devra pas excéder 0,60 mètre, et

- Hôtel	1 emplacement par chambre
- Restaurant	1 emplacement pour 12 m ² de salle
- Commerce supérieur à 100 m ² de surface de vente	1 emplacement pour 40 m ²
- Salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 5 places
- Bureaux et services	1 emplacement pour 30 m ²
- Hôpital, clinique et maison de retraite	1 emplacement pour 5 lits
- Artisanat	1 emplacement pour 100 m ²

Pour les équipements publics, le stationnement des véhicules doit être suffisant pour accueillir le stationnement lié à l'activité (stationnement pour les employés, visiteurs...).

- Une place visiteur supplémentaire sera prévue par tranche de 5 logements collectifs et 0,5 place par logements dans les lotissements et les permis groupés implantés le long de la voirie principale.
- La valeur obtenue par le calcul des places visiteurs est arrondie à l'unité supérieure.
- Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (150m), de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut être prise en compte, en tout ou en partie ; à l'occasion d'une nouvelle autorisation.
- Les dispositions contenues dans le Plan Local d'Urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent même lorsque les travaux ou construction ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue par la réglementation en vigueur.
- En cas de réhabilitation (hors changement de destination), le nombre de places de stationnement se calculera sur la base des logements supplémentaires issus de la division.

SECTION III : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX



ARTICLE 8 : ACCES ET VOIRIE

ARTICLE 8.1 : VOIRIE

Toute occupation et utilisation est interdite sur les terrains qui ne seraient pas desservis par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée a fortiori si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

ARTICLE 8.2 PROTECTION DES SENTIERS ET DES CHEMINS

En application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, une mesure de protection des sentiers et chemins publics et privés (repérés au plan par les symboles  et  est mise en oeuvre afin de conserver ces tracés et de maintenir la découverte des sites et des paysages.

ARTICLE 8.3 : ACCES

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

Les accès des riverains sur la RD 172 sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

ARTICLE 9.1 : EAU POTABLE

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément à la réglementation de la distribution d'eau potable en vigueur

ARTICLE 9.2 : ASSAINISSEMENT

La commune étant dotée d'un dispositif d'épuration collectif, le raccordement sur le réseau d'assainissement sera obligatoire pour toute construction raccordable au réseau.

9.2.1. Eaux usées

La commune étant dotée d'un dispositif d'assainissement collectif (collecte+ épuration), le raccordement au réseau de collecte est obligatoire pour toute construction nouvelle qui engendre des eaux usées.

Les nouvelles constructions se raccordant au réseau collectif unitaire doivent être conçues avec un dispositif équivalent aux constructions raccordées au réseau de collecte séparatif. Ce dispositif doit se situer en limite du domaine public.

En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées par la réglementation en vigueur. Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

Une fois le branchement établi, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir et de créer des nuisances dans le délai imparti par le gestionnaire de réseau.

9.2.2. Eaux pluviales

La mise en œuvre de techniques « alternatives » telles que les chaussées poreuses ou les tranchées drainantes sont privilégiées avant le rejet dans le réseau séparatif.

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

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

9.2.3. Eaux résiduaires industrielles

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

ARTICLE 9.3 : ELECTRICITE - TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION

- Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.
- Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 9.4 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, dans le respect des normes techniques en vigueur, la collectivité s'assurera de la mise en place de fourreaux permettant le passage de la fibre optique. Ces fourreaux devront être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre, notamment le rayon de courbure minimum qui doit permettre la mise en œuvre des futurs câbles

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales.

Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent la zone.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir
- Les constructions autorisées ne doivent pas compromettre la qualité paysagère du site sur lequel elles sont implantées ni porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ni au maintien du caractère naturel agricole et forestier de la zone.

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1 : DESTINATION ET SOUS-DESTINATIONS

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		
	Cinéma	X		

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

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

ARTICLE 2.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A
- Les constructions d'habitation et leurs annexes, exclusivement destinées au logement ou à l'hébergement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, ou le gardiennage, si l'activité exercée l'exige et est associée à une activité agricole.

ARTICLE 2.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone :

Toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles autorisées aux articles 1 et 2.1

ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescriptions

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 4.1 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 4.1.1. Aucune construction ne peut être implantée à moins de 21 mètres de l'axe des routes départementales et à moins de 10 mètres de l'axe des voies et chemins
- 4.1.1. Hauteur relative par rapport à l'alignement d'une voie automobile

Pas de prescription.
- 4.1.2. En cas de transformation ou extension portant sur une construction existante ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction
- 4.1.3. Les constructions et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être implantés en limite ou en recul des voies automobiles.

ARTICLE 4.2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 4.2.1. Les constructions devront être édifiées en recul des limites séparatives de l'unité foncière.
- 4.2.2. 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 5 mètres.
- 4.2.3. En vertu de l'article 69 du traité de Courtrai du 26 mars 1820 modifié le 15 janvier 1886 puis le 15 avril 1931, sont interdites toutes constructions dans une zone s'étendant sur une profondeur de 10 m de part et d'autre de la frontière belge ou de 5 m d'un chemin lorsque celui-ci est mitoyen et que son axe forme la limite
- 4.2.4. Hauteur relative par rapport aux limites séparatives

Pas de prescription.
- 4.2.5. 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 la construction.
- 4.2.6. Les constructions et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiés en recul ou en limites séparatives de l'unité foncière.

ARTICLE 4.3 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pas de prescription

ARTICLE 4.4 : EMPRISE AU SOL

Pas de prescription, sauf :

Pour les bâtiments annexes (en dehors des piscines), dont la surface cumulée d'emprise au sol est limitée à 30 m² par unité foncière.

ARTICLE 4.5 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

4.5.5. Hauteurs relatives (rappel des articles 4.1.1 et 4.2.4)

- Face à l'alignement d'une voie automobile :
pas de prescription.
- Par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière :
pas de prescription.

4.5.6. Hauteur maximale

Pas de prescription

4.5.7. En cas de transformation ou d'extension 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.

ARTICLE 5 : ASPECT EXTERIEUR

ARTICLE 5.1 : DISPOSITIONS GENERALES

Pas de prescription

ARTICLE 5.2 : TOITURES

Pas de prescription

ARTICLE 5.3 : FAÇADES

Pas de prescription

ARTICLE 5.4 : MURS, CLOTURES

ARTICLE 5.5 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription

ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORD DES CONSTRUCTIONS

Dans toute la zone, les éléments de paysage identifiés en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, devront être conservés pour des motifs d'ordre écologique.

Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés ou arborés ces éléments pourront être recomposés, transplantés ou replantés pour des nécessités liées à un projet satisfaisant à l'intérêt et au caractère de la zone et après avoir décliné auprès de l'autorité compétente la séquence ERC (Éviter Réduire Compenser). Dans ces espaces boisés les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable.

Les terrains classés au plan comme espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme : les défrichements sont interdits ainsi que tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les coupes et abattages ne peuvent être autorisés que dans les limites de la réglementation correspondante.

Une zone de 50 m est déclarée inconstructible le long des espaces boisés

ARTICLE 7 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.



SECTION III : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 8 : ACCES ET VOIRIE

ARTICLE 8.1 : VOIRIE

Toute occupation et utilisation est interdite sur les terrains qui ne seraient pas desservis par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée a fortiori si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 8.2 PROTECTION DES SENTIERS ET DES CHEMINS

En application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, une mesure de protection des sentiers et chemins publics et privés (repérés au plan par les symboles  et  est mise en oeuvre afin de conserver ces tracés et de maintenir la découverte des sites et des paysages.

ARTICLE 8.3 : ACCES

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

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

ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

ARTICLE 9.1 : EAU POTABLE

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément à la réglementation de la distribution d'eau potable en vigueur

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

ARTICLE 9.2 : ASSAINISSEMENT

La commune étant dotée d'un dispositif d'épuration collectif, le raccordement sur le réseau d'assainissement sera obligatoire pour toute construction raccordable au réseau.

9.2.1. Eaux usées

La commune étant dotée d'un dispositif d'assainissement collectif (collecte+ épuration), le raccordement au réseau de collecte est obligatoire pour toute construction nouvelle qui engendre des eaux usées.

Les nouvelles constructions se raccordant au réseau collectif unitaire doivent être conçues avec un dispositif équivalent aux constructions raccordées au réseau de collecte séparatif. Ce dispositif doit se situer en limite du domaine public.

En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées par la réglementation en vigueur. Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

Une fois le branchement établi, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir et de créer des nuisances dans le délai imparti par le gestionnaire de réseau.

9.2.2. Eaux pluviales

Pour toute construction neuve ou partie de construction neuve qui ne serait pas raccordée au réseau séparatif, les aménagements devront garantir un écoulement des eaux pluviales maîtrisé dans le réseau public par la mise en œuvre de dispositifs de gestion intégrés à la parcelle selon la faisabilité technique et les préconisations du gestionnaire de réseau.

ARTICLE 9.3 : ELECTRICITE - TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION

- Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.
- Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et/ou de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 9.4 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Afin de faciliter le déploiement des réseaux numériques, dans le respect des normes techniques en vigueur, la collectivité s'assurera de la mise en place de fourreaux permettant le passage de la fibre optique. Ces fourreaux devront être compatibles avec les contraintes techniques de la fibre, notamment le rayon de courbure minimum qui doit permettre la mise en œuvre des futurs câbles

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales

Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent la zone.

CARACTERE DE LA ZONE

La zone naturelle et forestière (N), correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison 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, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques.

Zone par principe inconstructible, la zone N correspond à certains espaces boisés de la commune relevant du régime forestier ou privés et au marais et abord du Coulmy, notamment l'espace naturel remarquable correspondant.

Elle comporte les secteurs suivants :

- Un secteur Nc correspondant à une zone de protection de captage
- Un secteur Nf correspondant à des espaces continus de forêt
- Un secteur Nh correspondant à une zone partiellement équipée avec quelques habitations diffuses
- Un secteur Nj dans lequel est autorisée la construction d'abris de jardins
- Un secteur NL à vocation de loisirs comprenant le parc public Labbé , le cours d'eau du Parivaux et quelques constructions (logements, court de tennis couvert). Cette zone est affectée principalement à la préservation du parc public Labbé du cours du Parivaux. Le règlement de cette zone autorise uniquement les reconstructions en cas de sinistre, ainsi que les équipements d'infrastructures et les constructions nécessaires à leur entretien et leur exploitation.

Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir
- Les constructions autorisées ne doivent pas compromettre la qualité paysagère de site sur lequel elles sont implantées ni porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ni au maintien du caractère naturel agricole et forestier de la zone.

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1 : DESTINATION ET SOUS-DESTINATIONS

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 Uniquement en secteur NL
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Cinéma	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs			X Uniquement en secteur NL
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

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

ARTICLE 2.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1.1. Dans la zone N et tous les secteurs

2.1.1.1. Les équipements d'infrastructure ainsi que les constructions nécessaires à leur réalisation, leur entretien et leur exploitation

2.1.2. Dans le secteur Nc

2.1.2.1. Les équipements d'infrastructures ainsi que les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements à condition qu'ils n'engendrent pas de risques de pollution des ressources en eau de la commune.

2.1.2.2. Toute installation nécessaire à l'exploitation de l'eau.

2.1.3. Dans le secteur Nf

Uniquement les constructions liées à l'exploitation forestière

2.1.4. Dans la zone Nh

2.1.4.1. Les reconstructions à l'identique en cas de sinistre

2.1.4.2. Les transformations ou extensions sur les constructions existantes, afin d'en améliorer le confort dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme et dans les conditions visées aux articles 4.4 et 4.5.

2.1.4.3. La construction d'annexes liées à une construction existante à usage d'habitation

2.1.4.4. Les abris de jardin dans les conditions visées aux articles 4.4 et 4.5 dans la limite d'un abri par unité foncière

2.1.4.5. Les installations et travaux divers suivants :

- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone.

2.1.5. Dans le secteur Nj

- Les constructions d'abris de jardin dans les conditions visées aux articles 4.4 et 4.5

2.1.6. Dans le secteur NL

- Les reconstructions à l'identique en cas de sinistre
- Les installations et travaux divers suivants :
 - Les affouillements et exhaussements de sol liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone.

ARTICLE 2.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone et des secteurs, tous les types d'occupation ou utilisation du sol à l'exception de ceux mentionnés à l'article 1 et 2.1 du règlement de la présente zone.

ARTICLE 3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 4.1 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

4.1.2. Aucune construction ne peut être implantée à moins de 21 mètres de l'axe des routes départementales et à moins de 10 mètres de l'axe des voies et chemins

4.1.3. Hauteur relative par rapport à l'alignement d'une voie automobile

Pas de prescription.

4.1.4. 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.

4.1.5. Les constructions et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être implantés en limite ou en recul des voies automobiles.

ARTICLE 4.2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

4.2.1. Les constructions devront être édifiées à une distance au moins égale à 3 mètres de la limite séparative.

4.2.2. En vertu de l'article 69 du traité de Courtrai du 26 mars 1820 modifié le 15 janvier 1886 puis le 15 avril 1931, sont interdites toutes constructions dans une zone s'étendant sur une profondeur de 10 m de part et d'autre de la frontière belge ou de 5 m d'un chemin lorsque celui-ci est mitoyen et que son axe forme la limite

4.2.3. Hauteur relative par rapport aux limites séparatives

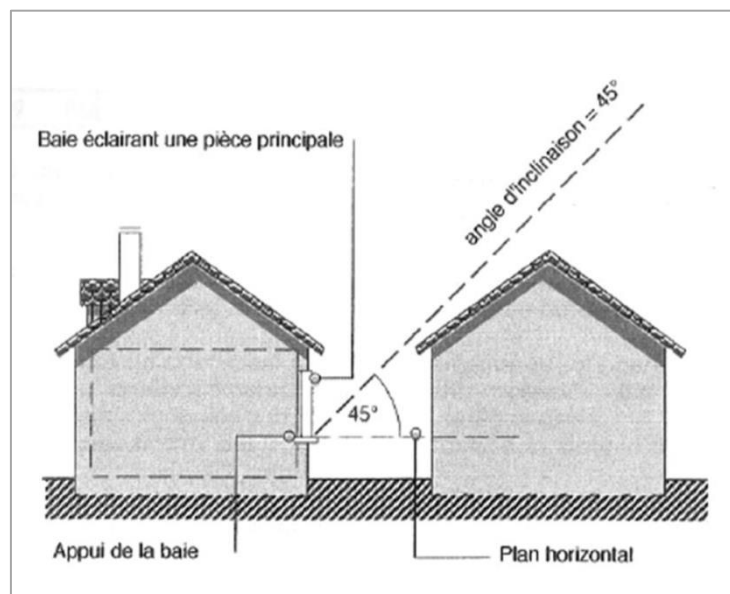
Pas de prescription.

4.2.4. 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 la construction.

4.2.5. Les constructions et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiés en recul ou en limites séparatives de l'unité foncière.

ARTICLE 4.3 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

4.3.1. Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.



4.3.2. Les annexes autorisées ne pourront être situées à plus de 10 mètres de l'habitation principale

ARTICLE 4.4 : EMPRISE AU SOL

Pas de prescription sauf:

- Pour les bâtiments annexes en secteur Nh visés à l'article 2 dont la surface cumulée d'emprise au sol doit être limitée à 30 m² par unité foncière.
- Pour les abris de jardin en zone Nh et Nj, dont l'emprise est limitée à 12 m², extension comprise et par unité foncière.

ARTICLE 4.5 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

4.5.1. Hauteurs relatives (rappel des articles 4.1.3 et 4.2.3)

- Face à l'alignement d'une voie automobile :
Pas de prescription.

- Par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière :
Pas de prescription.

4.5.2. Hauteur maximale

En secteur Nh, la hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation ne doit pas excéder 9 mètres, toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques de faible volume, etc ...

Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation

4.5.3. Les règles précisées à cet article 4.5 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.

4.5.4. En secteurs Nh les extensions et transformations de bâtiments existants dont la hauteur ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus hautes que le bâtiment existant.

4.5.5. La hauteur des abris de jardins est limitée à 3 m

ARTICLE 5 : ASPECT EXTERIEUR

Aux termes de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 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.

ARTICLE 5.1 : DISPOSITIONS GENERALES

Pas de prescription

ARTICLE 5.2 : TOITURES

Pas de prescription

ARTICLE 5.3 : FAÇADES

Pas de prescription

ARTICLE 5.4 : MURS, CLOTURES

Pas de prescription

ARTICLE 5.5 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription

ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORD DES CONSTRUCTIONS

Dans toute la zone, les éléments de paysage identifiés en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, devront être conservés pour des motifs d'ordre écologique.

Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés ou arborés ces éléments pourront être recomposés, transplantés ou replantés pour des nécessités liées à un projet satisfaisant à l'intérêt et au caractère de la zone et après avoir décliné auprès de l'autorité compétente la séquence ERC (Éviter Réduire Compenser). Dans ces espaces boisés les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable.

Les terrains classés au plan comme espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme : les défrichements sont interdits ainsi que tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les coupes et abattages ne peuvent être autorisés que dans les limites de la réglementation correspondante.

ARTICLE 7 : STATIONNEMENT

Pas de prescription





SECTION III : ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE 8 : ACCES ET VOIRIE

ARTICLE 8.1 : VOIRIE

Toute occupation et utilisation est interdite sur les terrains qui ne seraient pas desservis par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée a fortiori si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 8.2 : PROTECTION DES SENTIERS ET DES CHEMINS

En application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, une mesure de protection des sentiers et chemins publics et privés (repérés au plan par les symboles   et   est mise en œuvre afin de conserver ces tracés et de maintenir la découverte des sites et des paysages.

ARTICLE 8.3 : ACCES

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

Les accès des riverains sur la RD 172 sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

ARTICLE 9.1 : EAU POTABLE

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

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

ARTICLE 9.2 : ASSAINISSEMENT

- Eaux usées

L'assainissement autonome est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées.

- Eaux pluviales

Pour toute construction neuve ou partie de construction neuve qui ne serait pas raccordée au réseau séparatif, les aménagements devront garantir un écoulement des eaux pluviales maîtrisé dans le réseau public par la mise en œuvre de dispositifs de gestion intégrés à la parcelle selon la faisabilité technique et les préconisations du gestionnaire de réseau.

ARTICLE 9.3 : ELECTRICITE - TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION

Pas de prescriptions

ARTICLE 9.4 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pas de prescriptions

ANNEXES

- Fiche d'aide pour le calcul de la surface de Plancher

Fiche d'aide pour le calcul de la surface de plancher

Article R.111-22 du code de l'urbanisme

ⓘ Cette fiche constitue une aide pour le calcul des surfaces. Elle ne doit pas être jointe à votre demande.

Ce formulaire peut se remplir facilement sur ordinateur avec un lecteur pdf.


	Surface existante (A)	Surface démolie ou supprimée (B)	Surface créée (C)	Surface totale (A) - (B)+(C)
La somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert calculée à partir du nu intérieur des façades , sans prendre en compte l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres				
Dont on déduit :				
Les vides et trémies correspondant au passage de l'ascenseur et de l'escalier	-	-	-	-
Les surfaces de plancher sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1 m 80	-	-	-	-
Les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres	-	-	-	-
Les surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial	-	-	-	-
Les 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 ^[1]	-	-	-	-
Les surfaces de plancher des caves ou des celliers , annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ^[1]	-	-	-	-
Une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des déductions précédentes, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures ^[1]	-	-	-	-
→ Surface de plancher	=	=	=	=

[1] Ces déductions ne concernent pas l'habitat individuel.

Source :

<https://www.formulaires.servicepublic.fr/gf/getAnnexe.do?cerfaAnnexe=2&cerfaFormulaire=88065>

- 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>
--	--

Fiche technique 13 : lexique national d'urbanisme

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

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

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

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

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

1. Les définitions retenues

1.1. Annexe

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

1.2. Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

1.3. Construction

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

1.4. Construction existante

1

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

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 faîtage 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).

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 gabarit s'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

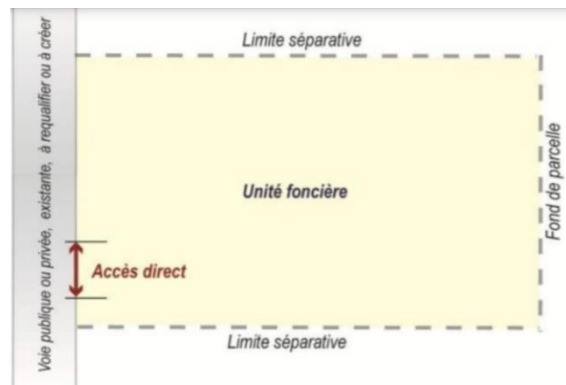
- Quelques définitions en supplément du lexique national

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

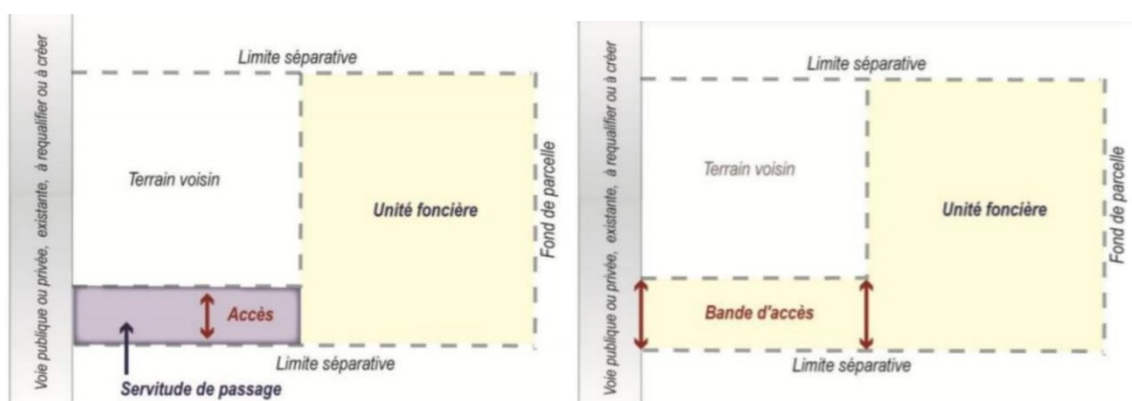
Accès

L'accès correspond à l'emplacement par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet ou de la construction depuis la voie de desserte qu'elle soit publique ou privée. L'accès doit permettre notamment aux véhicules de pénétrer sur le terrain et d'en sortir en toute sécurité.

- Il peut être direct et correspond, selon les cas, à l'ouverture en façade du terrain donnant sur la voie de desserte (portail) ou de la construction (porche)



- Il peut être constitué par un espace ou un cheminement (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain depuis la voie de desserte, ce qui n'est pas le cas, par exemple, d'une simple tolérance permettant d'emprunter un chemin forestier pour accéder à une voie publique.

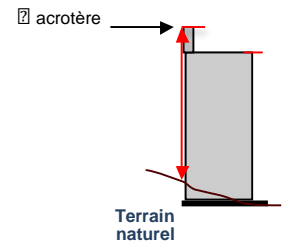


Éléments de toiture

- **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.

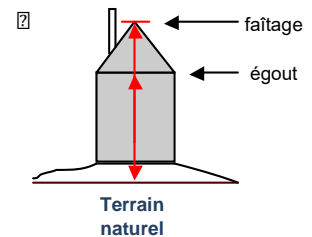
Ainsi, un acrotère est le muret périphérique des terrasses et toitures terrasses. L'acrotère de toiture terrasse peut revêtir différentes formes et avoir différentes destinations (esthétique et/ou décorative, ou simplement utilitaire).



- **Egout**

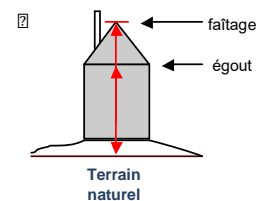
L'égout de toit est généralement la partie basse des versants d'une toiture, souvent délimitée par une planche du même nom. Il s'oppose au faîtage du toit. Les gouttières, qui permettent l'évacuation des eaux de pluie, sont très souvent fixées sur les planches d'égout.

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



- **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.



- **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.

- **Lucarne**

Une lucarne est une baie verticale placée en saillie sur la pente d'une toiture, pour donner du jour, de l'aération et/ou l'accès au comble.



lucarne pendante, dite meunière, ou gerbière

La lucarne est composée d'une façade verticale, de deux côtés (appelés « joues » ou « jouées ») et d'une couverture généralement à 2 ou 3 pentes (croupe) formant des noues avec le pan de toiture principal. La lucarne est un ouvrage de charpente qui dépend de la toiture, même si sa façade peut être en maçonnerie.

La **lucarne pendante** ou **lucarne meunière** ou **gerbière**, placée à l'aplomb de la façade et dont la baie descend en dessous de la toiture.

- Flamande

Puits de lumière éclairant la cuisine, traditionnellement pièce aveugle en Lorraine.

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.

Emprises publiques

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

Espace (surface) libre

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

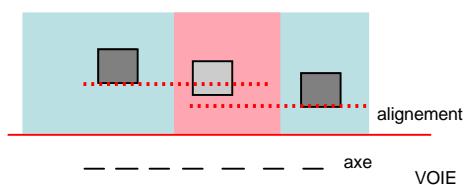
Il peut être aménagé par des aires de stationnement en surface, des jardins. Les rampes de parking peuvent être intégrées dans l'espace libre. Le traitement de l'espace libre peut être de type végétal (jardin, ...) ou minéral (terrasse, ...).

Implantation des constructions

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

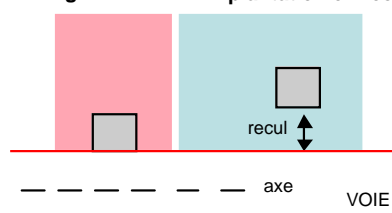
- *Implantation des constructions par rapport à une voie :*

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

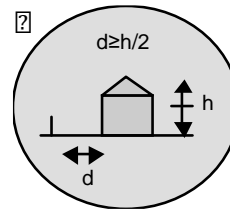
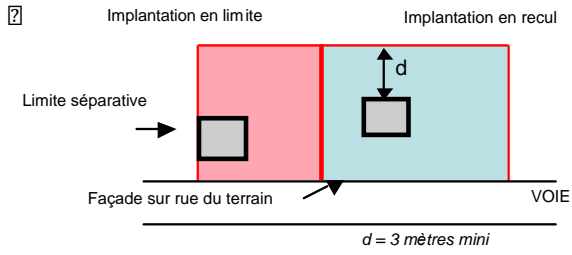


Implantation à l'alignement

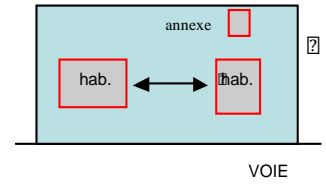
Implantation en recul de l'alignement



- *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :*



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



- **Choix de végétaux : listes non exhaustives d'essences régionales.**











Essences régionales :









- Plantes spontanées ou indigènes qui appartiennent à des associations végétales "écologiques" résultant de l'évolution naturelle
- Plantes subspontanées ou naturalisées dont l'introduction remonte à des temps anciens et qui, dans la région, ont fini par acquérir un caractère traditionnel
- Plantes cultivées et agricoles souvent d'origine extérieure au pays mais sélectionnées et utilisées fréquemment et qui font aujourd'hui partie du paysage.





ARBRES	
Nom français	Nom latin
Alisier blanc	Sorbus aria
Alisier torminal	Sorbus torminalis
Aulne blanc	Alnus incana
Aulne glutineux	Alnus glutinosa
Charme commun	Carpinus betulus
Chêne pédoncule	Quercus pedunculata
Chêne rouvre	Quercus sessiliflora
Chêne sessile	Quercus petraea
Erable champêtre	Acer campestre
Erable plane	Acer platanoides
Erable sycomore	Acer pseudoplatanus
Hêtre	Fagus sylvatica
If	Taxus baccata
Marronnier	Aesculus hippocastanum
Merisier	Prunus avium
Noyer commun	Juglans regia
Peuplier noir	Populus nigra
Pin noir d'Autriche	Pinus nigra
Poirier sauvage	Pyrus communis
Saule blanc	Salix alba
Tilleul à grandes feuilles	Tilia platyphyllos
Tilleul à petites feuilles	Tilia cordata





ARBUSTES	
Nom français	Nom latin
Amelanchier	Amelanchier ovalis
Aubépine	Crataegu oxyacantha
Baguenaudier	Colutea arborescens
Buis	Buxus sempervirens
Cassis	Ribes nigra
Cerisier	Cerasus avium
Cerisier à grappes	Prunus padus
Cerisier de Ste Lucie	Prunus mahaleb
Cognassier domestique	Cydonia vulgaris
Cornouillier mâle	Cornus mas
Cornouillier sanguin	Cornus sanguines
Cytise	Laburnum anagyroides
Eglantier	Rosa canina
Fusain d'Europe	Evonymus Europeaus
Genêt à balais	Cytisus scoparius
Groseillier à grappes	Ribes rubrum
Lilas	Syringa vulgaris
Mirabellier	
Noisetier	Corylus avellana
Poirier	Pyrus communis
Pommier	Pyrus malus
Prunellier	Prunus spinosa
Prunier myrobolan	Prunus cerasifera
Saule cendré	Salix cinerea
Saule marsault	Salix caprea
Sureau noir	Sambucus nigra
Troène commun	Ugustrum vulgare
Viorne lantane	Viburnum lantana
Viorne obier	Viburnum opulus



LES ARBRES

	NOM	FLORAISON	FEUILLAGE	FRUCTIFICATION	REMARQUES
	Alisier blanc <i>Sorbus aria</i> Arbre, 6-12 m	Mai 	Feuille blanche grisâtre coloration automnale de jaune à brun, défeuillaison tardive	rouge orange septembre	Plein soleil Croissance faible Rustique, résistant à la pollution Arbre ornemental, particulièrement lorsqu'il est planté isolé ou en alignement
	Alisier torminal ou Alisier commun <i>Sorbus torminalis</i> Arbre, 10-15 m	Blanche, mai 	coloration automnale de jaune à rouge	ovoïde, brun septembre - octobre	Mi-ombre à plein soleil Isolés, en alignement ou en haie brise-vent De préférence en sol calcaire et en situation chaude
	Aulne glutineux <i>Alnus glutinosa</i> Arbre, 15-20 m	Chaton jaune au printemps février - avril		petit cône globuleux persistant en hiver septembre - octobre	Plein soleil à mi-ombre croissance forte, Recépé, cet arbre de berge, devient touffu et forme de belles haies. Ses racines fixent l'azote et maintiennent les sols détrempés. En terrain humide et assez riche Bas ou mi-berge
	Bouleau verruqueux <i>Betula pendula</i> Arbre, 25 m	chaton avril - mai	feuillage léger, vert clair - vert foncé, coloration automnale jaune 	petit cône sec allongé juin - août 	Plein soleil, croissance forte Belle écorce blanche argentée, cet arbre fera des merveilles dans un taillis (il rejette abondamment), isolé ou dans un alignement. En sol pauvre, bien drainé.
	Cerisier à grappes <i>Prunus padus</i> Arbre, 15 m,	Belle floraison blanche en grappe, odorante avril - juin	coloration automnale de jaune à orange	grappe pendante à drupes globuleuses, noires juillet - août	Plein soleil à mi-ombre Croissance forte accepte les sols humides, sous-bois, haies, bords de ruisseaux








	NOM	FLORAISON	FEUILLAGE	FRUCTIFICATION	REMARQUES	
	Charme <i>Carpinus betulus</i> Arbre, 20-25 m	chaton avril - mai	Marcescent (les feuilles restent sur l'arbre l'hiver), coloration feuillage doré en hiver	ailé en grappes septembre - octobre	Mi-ombre croissance faible, supporte parfaitement la taille, excellent pour les haies, utilisé en ornement (haie de charmille). En sol ni trop acide, ni trop humide	
	Chêne pédonculé <i>Quercus robur</i> Arbre, 25-35 m	chaton avril - mai	Marcescent couvert léger, coloration automnale orange	Gland	Plein soleil Croissance forte, Résistant aux vents Ce chêne peut être planté en haie ou en alignement. Mais c'est isolé qu'il se développe son port majestueux. En terrain assez lourd, riche et frais	
	Erable champêtre <i>Acer campestre</i> Arbre, 15-20 m	vert jaunâtre. avril/mai 	petites feuilles vert clair, coloration automnale jaunâtre couvert épais	samare septembre	Plein soleil. Croissance forte Installé en taillis ou en haie, (libre ou taillée), l'érable séduit par la teinte dorée de son feuillage automnal. En tout sol, non acide et surtout en exposition ensoleillée Sommet de berge	
	Erable plane <i>Acer platanoides</i> Arbre, 20-30 m	jaune verdâtre, avant les feuilles, avril - mai	vert clair 	coloration automnale jaune orange brillant	samare	Plein soleil à mi-ombre Croissance forte Superbe. Planté isolé ou en alignement ; en terrain frais.
	Erable sycomore <i>Acer pseudoplatanus</i> Arbre, 20-30 m	vert jaunâtre en grappes mai vert foncé	coloration automnale jaune orange avec des panachures rougeâtres 	samare	Plein soleil à mi-ombre Croissance forte Pour les alignements ou isolés dans un jardin. Préfère les sols frais à humides Sommet de berge	



	NOM	FLORAISON	FEUILLAGE	FRUCTIFICATION	REMARQUES
	Frêne commun <i>Fraxinus excelsior</i> Arbre, 5-40 m	brunâtre, avant les feuilles avril	foliation tardive coloration automnale tardive, tombe tardivement	samare pendante, persistante en hiver septembre	Plein soleil Croissance forte, résistant aux vents, Isolé, en bosquet, en alignement, le frêne s'apprécie pour son feuillage léger qui joue avec le vent Eviter les sols secs. Mi-berge
	Hêtre <i>Fagus sylvatica</i> Arbre, 40 m	chaton globuleux avril - mai	couvert épais coloration automnale jaune marcescent	faine octobre	Mi-ombre à plein soleil Croissance faible. En haie brise-vent, isolé dans le jardin, le feuillage marcescent du hêtre bruisse au vent tout au long de l'année quand il est taillé bas. Créé beaucoup d'ombre
	Merisier <i>Prunus avium</i> Arbre, 12-15 m	grande, blanche avril - mai	coloration automnale de rouge à orange	merise rouge ou noirâtre comestible en été juin - juillet	Ce fruitier sauvage offre une floraison odorante et blanche, de délicieuses merises et un magnifique feuillage automnal. A installer dans une haie, un bosquet ou en isolé. De préférence en sol fertile, profond et humide. Sommet de berge
	Peuplier tremble <i>Populus tremula</i> Arbre, 10-30 m	chaton avant les feuilles mars - avril	foliation tardive très mobile, fait du bruit, vert grisâtre	capsule à graines cotonneuses	Plein soleil à mi-ombre Croissance forte Planté isolé, près de la maison, le tremble fait merveille : ses feuilles frémissent au moindre souffle et s'enflamment de couleurs vives en l'automne. Partout mais de préférence en sol frais et lourd. Eviter les berges
	Poirier sauvage <i>Pyrus pyraeaster</i> Arbre, 10-20 m	grande, blanche avril - mai	coloration automnale de jaune à orange	petite poire septembre	Plein soleil, croissance forte Joli port, floraison printanière blanche, fruits faisant le plaisir des oiseaux et des cuisiniers curieux... Ce poirier s'installe dans les haies, de préférence au sud. En terrain bien drainé. Sommet de berge
	Pommier sauvage <i>Malus sylvestris</i> Arbre, 10 m	blanche et rose avril - mai		petite pomme, jaune verdâtre septembre - octobre	Plein soleil, mi-ombre Croissance forte Fleurs et fruits décoratifs, buissonnant, il est parfait dans un petit jardin. Mi ou sommet de berge






	NOM	FLORAISON	FEUILLAGE	FRUCTIFICATION	REMARQUES
	Saule blanc <i>Salix alba</i> Arbre, 15-20m	chatons (pieds mâles) mars - avril	Feuille au revers argenté. feuillage léger	capsule mai - juin	Plein soleil à mi-ombre Croissance forte En têtard ou recépé. Fixe la terre. En sol humide. Bas ou mi berge
	Saule marsault <i>Salix caprea</i> Arbre, 2-10 m				Plein soleil à mi-ombre Croissance rapide, Rustique. En sol très frais et à exposition lumineuse. Bas ou mi berge
	Saule marsault <i>Salix caprea</i> Arbre, 2-10 m	Chaton avant les feuilles, mars - avril	vert clair feuillage léger	capsule mai - juin	Plein soleil à mi-ombre Croissance rapide, Rustique. En sol très frais et à exposition lumineuse. Bas ou mi berge
	Saule pourpre <i>Salix purpurea</i> Arbuste, 1-4 m				Plein soleil Croissance forte En bord de cours d'eau, plante cultivée comme osier. Bas ou mi berge
	Saule des vanniers <i>Salix viminalis</i> Arbre, 2-10m	chaton avant les feuilles avril - mai	feuillage léger argenté, jaune-orangé en hiver	capsule mai - juin	Plein soleil, mi-ombre Croissance forte, plante mellifère Avec ses racines fixant le sol, cet arbre compose haies et brise-vent. Bas ou mi berge
	Sorbier des oiseleurs <i>Sorbus aucuparia</i> Arbre 9 m	blanche mai - juin	coloration automnale de jaune orange à rouge orange	petit, rouge vif, persistant l'hiver septembre	Plein soleil, croissance forte Rustique, ce sorbier est très décoratif par ses grappes de baies rouges qui persistent jusqu'au cœur de l'hiver et qui sont le régal des grives en automne. A planter isolé ou en alignement. En tout sol.



	NOM	FLORAISON	FEUILLAGE	FRUITIFICATION	REMARQUES
	Sorbier domestique <i>Sorbus domestica</i> Arbre 5-30 m		Feuillage découpé	Cornues : fruits comestibles blettes. confiture et eau-de-vie. Octobre	Recommandé comme sujet isolé dans le jardin, en situation chaude. De préférence en sol calcaire.
	Tilleul à grandes feuilles <i>Tilia platyphyllos</i> Arbre, 30 m	très odorante juin - juillet	couvert épais coloration automnale jaunâtre 	capsule octobre	Plein soleil Croissance forte En alignement, isolé, dans la haie (lorsqu'il est recépé). Comment se passer du tilleul, de sa floraison parfumée, de son ombrage doux ? Supporte de nombreux sols (même calcaires et lourds) Sommet de berge

LES ARBUSTES


	Bourdaine <i>Frangula alnus</i> Arbuste, 1-5 m	blanche verdâtre mai	vert mat	petite baie rouge puis noire à maturité août	Plein soleil à mi-ombre mellifère. S'installe dans une haie ou au bord de l'eau. Terrains peu calcaires, lourds, assez frais, voire humides. Mi berge
	Cornouiller mâle <i>Cornus mas</i> Arbuste, 1-8 m	Floraison jaune d'or en mars 	coloration automnale jaune à jaune brun	Baie rouge foncé (les cornouilles), comestible à maturité septembre	Mi-ombre à plein soleil Croissance faible Mellifère A découvrir : isolé, en taillis ou en haie, cet arbuste se couvre d'une spectaculaire floraison hivernale.
	Cornouiller sanguin <i>Cornus sanguinea</i> Arbrisseau, 1-4 m	Blanche, parfumée, mai/juin 	coloration automnale rouge	petite baie noire toxique septembre - octobre	Plein soleil. Mellifère, croissance forte. Ses rameaux font merveilles dans les haies et massifs. En sols calcaires de préférence. Mi ou sommet de berge
	Eglantier commun Rosier des chiens <i>Rosa canina</i> Arbrisseau, 3-5 m	Blanche ou rose odorante mai - juin		Baie rouge comestible 	Lumière Arbustes qui reste longtemps décoratif Epines (utilisée pour les haies défensives), croissance forte


	NOM	FLORAISON	FEUILLAGE	FRUITIFICATION	REMARQUES
	Faux pistachier <i>Staphylea pinnata</i> Arbuste 5 m	Fleurs blanches et roses de mai à juillet		Fruits toxiques	Plein soleil à mi-ombre Croissance forte Pour orner massifs et haies
	Framboisier <i>Rubus idaeus</i> Arbuste, 0,6-1,5 m	blanche ou verdâtre mai - août		framboise juillet - septembre	Plein soleil Croissance rapide Pour une haie gourmande...
	Fusain d'Europe <i>Evonymus europaeus</i> Arbuste, 3-7 m	blanc verdâtre avril - juin 	vert foncé, pourpre orangé en automne	bonnet d'évêque, rouge-orangé en septembre - octobre	Plein soleil à mi-ombre Croissance forte Spectaculaire en automne avec son feuillage flamboyant, ses typiques fruits fuschia. Le fusain est parfait en haie ou bosquet. A tailler sévèrement à la plantation pour qu'il se ramifie bien. Bas ou mi berge
	Genévrier commun <i>Juniperus communis</i> Arbuste 2-8 m	Avril à mai			Plein soleil Croissance faible Parfait sur les talus rocaillieux ou dans la haie En terrain bien drainé.
	Groseillier à maquereau <i>Ribes uva-crispa</i> Arbuste, 0,6-1,2 m	rouge et verdâtre mars - avril		grosse baie juin - août comestibles	Pein soleil à mi-ombre Croissance moyenne mellifère épines (utilisation en haie défensive) Utilisation des fruits Terrain argileux, peu acide
	Groseillier rouge <i>Ribes rubrum</i> Arbuste, 0,6-1,5 m	en grappes, blanche mars - avril		baie rouge juin - août comestibles	Mi-ombre à plein soleil Croissance faible Mellifère Dans les massifs et le potager, en clôture gourmande.
	Houx <i>Ilex aquifolium</i> Arbuste 2-10 m		Feuillage vert luisant	Baie rouge	Ombre à mi-ombre Bel arbuste, isolé ou en haie, il se taille très bien. Croissance faible Sol non calcaire


	NOM	FLORAISON	FEUILLAGE	FRUICTIFICATION	REMARQUES
	Néflier <i>Mespilus germanica</i> Arbuste 2-6 m	blanche, grande mai - juin 	vert clair, duveteuses, molles coloration automnale de jaune à rouge brun	néfle, gros, rouge clair brunâtre. comestible blet. Oct- nov 	Plein soleil Croissance faible Le néflier s'installe dans la haie ou dans le bosquet. Mais c'est isolé qu'il séduit par sa forme, sa floraison, et ses épines. En sol léger, peu humide.
	Nerprun purgatif <i>Rhamnus catharticus</i> Arbuste, 3 - 6 m	jaunâtre mai - juin	vert foncé, coloration automnale de jaune à brun clair	petite drupe noire septembre - octobre	Plein soleil Croissance forte Buissonnant, cet arbuste est parfait pour combler la base des haies dégarnies. Ses épines lui assurent un rôle défensif. En terrain calcaire, bien exposé.
	Noisetier <i>Corylus avellana</i> Arbuste, 3-5 m	chaton janvier - mars	couvert plus ou moins épais, coloration automnale de jaune à brun	noisette septembre - octobre, nombreuses variétés cultivées pour les fruits.	Plein soleil, mi-ombre Croissance forte, supporte la taille la plus sévère, mellifère, coupe-vent. Tout type de sol mais de préférence en terrain frais et pas trop acide. Mi ou sommet de berge
	Prunellier, épine noire <i>Prunus spinosa</i> Arbuste, 4 m	blanche avant les feuilles avril	petites feuilles	prunelle bleu noirâtre persistant longtemps août - novembre	Plein soleil, mi-ombre Utilisé dans la constitution de haies vives, défensives (épines). Le prunellier devient vite encombrant.
	Sureau noir <i>Sambucus nigra</i> Arbuste, 3-10 m	blanche ou jaunâtre, odorante juin - juillet	odorant	Grappe de baie noire septembre	Plein soleil à mi-ombre Croissance forte. Cet arbuste propose mille délices aux connaisseurs. Il s'installe dans la haie et dans les bosquets. Taillé, il orne les massifs. De préférence en sol profond et peu acide. Sommet de berge

	NOM	FLORAISON	FEUILLAGE	FRUICTIFICATION	REMARQUES
	Troène <i>Ligustrum vulgare</i> . Arbuste, 1-3 m	blanche, odorante mai - juin	semi persistant, vert mat parfois panaché	baie noire, persistant longtemps septembre	Plein soleil, croissance forte, Avec son feuillage semi persistant, sa floraison blanche parfumée laissant la place à de petites baies noires, le troène compose de superbes haies. Tout type de sol. Bas omni berge
	Viorne lantane ou viorne mancienne <i>Viburnum lantana</i> Arbuste, 1-4 m	blanche, odorante mai - juin	vert clair, grande coloration automnale rouge	baie rouge puis noire à maturité. juillet - septembre	Mi-ombre Croissance forte. En haie et dans les massifs, cette viorne fera merveille avec ses fleurs odorantes, ses baies rouges puis noires et son feuillage devenant d'un rouge intense en automne. En sol calcaire et sec
	Viorne obier <i>Viburnum opulus</i> Arbuste, 1-4 m	blanche mai - juin	coloration automnale rouge	baie globuleuse, rouge vif septembre - décembre	Plein soleil. Croissance forte. Une touche de rouge dans le jardin ! Telle est la couleur des baies de cette viorne, et de son feuillage automnal. Pour orner haies et massifs. Parfait pour les sols légèrement acides et humides


- Protection des éléments remarquables du paysage et du patrimoine
- Une protection des éléments au titre du volet patrimonial : Article L.151-19 du Code de l'Urbanisme


Numéro	Dénomination	Photo
1	Définition	
Localisation	1, impasse de l'ancien lavoir	
Prescription particulière	Conserver les bandeaux, les cadres de fenêtre et les chaînages d'angles en pierre naturelle	

Numéro	Dénomination	Photo
2	Sculpture d'une croix de Lorraine en saillie de façade	
Localisation	3 impasse de l'ancien lavoir	
Prescription particulière	Bas-relief à préserver et à mettre en valeur par une peinture	


Numéro	Dénomination	Photo
3	Entrée de l'ancienne école	
Localisation	29 rue du Château	
Prescription particulière	Préserver les encadrements, le fronton et les marches de la porte de l'ancienne école	


Numéro	Dénomination	Photo
4	Château de la Martinière	
Localisation	Rue du Château	
Prescription particulière	Conserver la volumétrie de l'ensemble ainsi que la toiture, le rythme des ouvertures, les encadrements en pierre naturelle, le muret d'enceinte et ses colonnes ainsi que les volets battants	

Numéro	Dénomination	Photo
5	Ancien corps de Ferme	
Localisation	51 rue du 131 ^{ème} RI	
Prescription particulière	Conserver la forme et le rythme des ouvertures, les chaînages d'angle en pierre et les volets battants	


Numéro	Dénomination	Photo
6	Ancien asile	
Localisation	Rue Jean Joseph Labbé	
Prescription particulière	Conserver les bandeaux, les cadres de fenêtre et les chaînages d'angles en pierre naturelle	


Numéro	Dénomination	Photo
7	Lavoir	


Localisation	Rue Haute	
Prescription particulière	A conserver en l'état ainsi que ses accessoires, notamment la glycine	


Numéro	Dénomination	Photo
8	Mairie	
Localisation	Place Roland Labbé	
Prescription particulière	Conserver les encadrements, en pierre naturelle, le volume général de l'ouvrage en façades et en toiture ainsi que les fenêtres et les tons de façade	


Numéro	Dénomination	Photo
9	Maison des ingénieurs	
Localisation	Rue Haute	

Prescription particulière	Conserver les bandeaux, les cadres de fenêtre et les chaînages d'angles en pierre naturelle ainsi que les volets battants	
----------------------------------	---	--

Numéro	Dénomination	Photo
10	Monument au Morts	
Localisation	Rue du 131 ^{ème} RI	
Prescription particulière	Conserver en l'état	

Numéro	Dénomination	Photo
11	Monument aux Morts	
Localisation	Rue des Marronniers	
Prescription particulière	Conserver en l'état	

Numéro	Dénomination	Photo
12	Ancien corps de ferme	
Localisation	Place Jules André	
Prescription particulière	Conserver l'organisation générale de la façade, le chaînage d'angle, les encadrements et le volume général du bâtiment	

Numéro	Dénomination	Photo
13	Ancien corps de ferme	
Localisation	Place Saint-Martin	
Prescription particulière	Conserver en l'état	

Numéro	Dénomination	Photo
14	Poste	

Localisation	Place Jules André	
Prescription particulière	<p>Conserver les bandeaux, les cadres de fenêtre et les chaînages d'angles en pierre naturelle ainsi que les modénatures</p>	


Numéro	Dénomination	Photo
15	Presbytère	
Localisation	Rue Jean Joseph Labbé	
Prescription particulière	<p>Conserver les bandeaux, les cadres de fenêtre et les chaînages d'angles en pierre naturelle ainsi que l'oculus</p>	



Numéro	Dénomination	Photo
16	Maison de maître	
Localisation	Rue du Bourgeau	
Prescription particulière	Conserver les bandeaux, les cadres de fenêtre et les chaînages d'angles ainsi que le garde-corps et les modénatures notamment celles en faïence	

Numéro	Dénomination	Photo
17	Les grands bureaux	
Localisation	Rue Jean Joseph Labbé	
Prescription particulière	Conserver les bandeaux, les cadres de fenêtre et les chainages d'angles ainsi que le garde-corps et les modénatures	

- Une protection des éléments remarquables du paysage : Article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Numéro	Dénomination	Photo
1	Étang Merlin	
Localisation	49°32'21.8"N 5°40'47.4"E	
Prescription particulière	A préserver	

Numéro	Dénomination	Photo
--------	--------------	-------

2	Parc Georges Roland	
Localisation	Rue des usines	
Prescription particulière	A préserver	

Numéro	Dénomination	Photo
3	Parc Labbe	
Localisation	49°31'46.4"N 5°41'19.8"E	
Prescription particulière	A préserver	

Numéro	Dénomination	Photo
4	Verger	

Localisation	Rue du Stade	
Prescription particulière	A préserver	

- **Nuancier**

Le présent nuancier est présenté à titre indicatif, il faut impérativement se référer à la version papier disponible :

- En mairie
- Sur demande auprès du CAUE 54 à l'adresse suivante :

48 Esplanade Jacques Baudot
Rue du Sergent Blandan
CO 900 19 - 54035 NANCY CEDEX

Tel: 03 83 94 51 78
caue@caue54.departement54.fr

- Sur demande auprès du Syndicat intercommunal du « Le fil bleu » à l'adresse suivante :

2 Rue de Lexy
54430 Réhon

Tel : 03 82 26 03 00
filbleu@grandlongwy.fr

