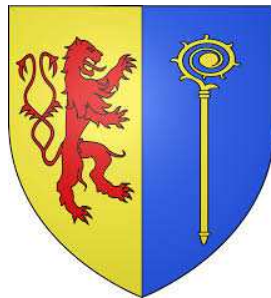


PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de ST DIZIER L'ÉVÊQUE

(90090)



PIÈCE N°4 : RÈGLEMENT TEXTUEL

Prescrit par délibération du : 22/12/2020
Arrêté par délibération du :
DATE ET VISA

DOSSIER DE CONCERTATION



Cabinet d'urbanisme DORGAT
3 Avenue de la Découverte
21 000 DIJON
03.80.73.05.90
dorgat@dorgat.fr
www.dorgat.fr



Cabinet d'environnement PRELUDE
30 Rue de Roche
25360 NANCRAY
03.81.60.05.48
contact@prelude-be.fr
www.prelude-be.fr

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	4
ARTICLE I.1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	4
ARTICLE I.2 : PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS	4
ARTICLE I.3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	5
ARTICLE I.4 : ADAPTATIONS MINEURES - ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES – CLÔTURES - RECONSTRUCTIONS	5
ARTICLE I.5 : DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN	7
ARTICLE I.6 : CONTENU DES DOCUMENTS DE ZONAGE.....	7
TITRE II : RAPPELS GÉNÉRAUX	8
ARTICLE II.1 : GÉNÉRALITÉS	8
ARTICLE II.2 : DÉROGATIONS	8
ARTICLE II.3 : ETAT DES CONNAISSANCES ARCHÉOLOGIQUES	10
ARTICLE II.4 : RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES.....	11
TITRE III : DÉFINITIONS DES DESTINATIONS UTILISÉES DANS LE RÈGLEMENT	14
TITRE IV : DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES	16
ARTICLE IV.1 : PROTECTION DU CADRE NATUREL ET PAYSAGER	16
ARTICLE IV.2 : CHANGEMENT DE DESTINATION.....	18
ARTICLE IV.3 : ACCÈS ET RÉSEAUX DIVERS	19
<i>S'agissant de l'eau potable :</i>	20
<i>S'agissant de l'assainissement :</i>	20
<i>S'agissant de l'eau pluviale</i>	20
<i>S'agissant des réseaux secs</i>	21
ARTICLE IV.4 : RÈGLES GÉNÉRALES.....	21
TITRE V : LEXIQUE	23
TITRE VI : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE URBAINE DITE ZONE « U »	27
ARTICLE U1 : AFFECTATION, USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	27
ARTICLE U2 : RÈGLES D'IMPLANTATION.....	29
ARTICLE U2.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	29
ARTICLE U2.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	30
ARTICLE U2.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.....	31
ARTICLE U2.4 - EMPRISE AU SOL.....	31
ARTICLE U3 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	31
ARTICLE U4 : STATIONNEMENT	31
ARTICLE U5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	32
ARTICLE U5.1 : ESPACES VERTS - IMPERMÉABILISATION	32
ARTICLE U5.2 : ASPECT DES CONSTRUCTIONS	33
- LES EXTRACTEURS ET LES VENTILATIONS MÉCANIQUES CONTRÔLÉES DEVRONT FAIRE L'OBJET D'UN TRAITEMENT ACOUSTIQUE APPROPRIÉ	35
TITRE VII : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE A URBANISER DITE ZONE « AU »	36
ARTICLE AU1 : AFFECTATION, USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	36
ARTICLE AU2 : RÈGLES D'IMPLANTATION	38
ARTICLE AU2.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	38
ARTICLE AU2.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.....	38
ARTICLE AU2.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.....	39
ARTICLE AU2.4 - EMPRISE AU SOL	39
ARTICLE AU3 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	39
ARTICLE AU4 : STATIONNEMENT	40
ARTICLE AU5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	41
ARTICLE AU5.1 : ESPACES VERTS - IMPERMÉABILISATION	41
ARTICLE AU5.2 : ASPECT DES CONSTRUCTIONS	41
- LES EXTRACTEURS ET LES VENTILATIONS MÉCANIQUES CONTRÔLÉES DEVRONT FAIRE L'OBJET D'UN TRAITEMENT ACOUSTIQUE APPROPRIÉ	43
TITRE VIII : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE AGRICOLE DITE ZONE « A »	44
ARTICLE A1 : AFFECTATION, USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	44
ARTICLE A2 : RÈGLES D'IMPLANTATION	46
ARTICLE A2.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	47
ARTICLE A2.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.....	47

ARTICLE A2.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.....	48
ARTICLE A2.4 - EMPRISE AU SOL.....	48
ARTICLE A3 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	48
ARTICLE A4 : STATIONNEMENT.....	48
ARTICLE A5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	48
ARTICLE A5.1 : ESPACES VERTS - IMPERMÉABILISATION	48
ARTICLE A5.2 : ASPECT DES CONSTRUCTIONS.....	49
- LES EXTRACTEURS ET LES VENTILATIONS MÉCANIQUES CONTRÔLÉES DEVRONT FAIRE L'OBJET D'UN TRAITEMENT ACOUSTIQUE APPROPRIÉ.....	51
TITRE VIII : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE NATURELLE DITE ZONE « N »	52
ARTICLE N1 : AFFECTATION, USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	52
ARTICLE N2 : RÈGLES D'IMPLANTATION	54
ARTICLE N2.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	55
ARTICLE N2.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.....	55
ARTICLE N2.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.....	55
ARTICLE N2.4 - EMPRISE AU SOL.....	55
ARTICLE N3 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	55
ARTICLE N4 : STATIONNEMENT.....	56
ARTICLE N5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	56
ARTICLE N5.1 : ESPACES VERTS - IMPERMÉABILISATION	56
ARTICLE N5.2 : ASPECT DES CONSTRUCTIONS.....	57
- LES EXTRACTEURS ET LES VENTILATIONS MÉCANIQUES CONTRÔLÉES DEVRONT FAIRE L'OBJET D'UN TRAITEMENT ACOUSTIQUE APPROPRIÉ.....	59

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi en application des articles R.151-9 à R.151-50 du code de l'urbanisme modernisé dans leur rédaction en vigueur au 1er janvier 2016 telle qu'issue du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015.

ARTICLE I.1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire communal de SAINT DIZIER L'EVEQUE, représenté sur les divers plans de zonage, aux constructions nouvelles et à tous aménagements de constructions existantes, aux clôtures, ainsi qu'aux ouvrages, installations et modelés de terrain susceptibles ou non d'être soumis à une autorisation d'urbanisme.

Il est rappelé qu'en application des dispositions des articles L.421-6 et L.421-8 du Code de l'Urbanisme, les prescriptions réglementaires s'appliquent également aux constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité.

ARTICLE I.2 : PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

1°- Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles énoncées aux articles R. 111-3, R-111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 du code de l'urbanisme, dites "Règles Générales de l'Urbanisme".

2°- Les servitudes d'utilité publique existantes ou à créer affectant l'utilisation du sol et figurant en annexe du Plan Local d'Urbanisme s'appliquent sur le territoire communal concerné.

Conformément à l'article L. 152-7 du code de l'urbanisme « *Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan local d'urbanisme soit, s'il s'agit d'une servitude d'utilité publique nouvelle définie à l'article L. 151-43, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste mentionnée à l'article L. 151-43, le délai d'un an court à compter de cette publication* ».

3°- Sont également applicables au territoire communal les articles suivants.

- Article L.111-3 du Code rural : Règle de réciprocité d'implantation des bâtiments par rapport aux bâtiments agricoles,
- Articles L.111-6 à L.111-8 du Code de l'urbanisme : Constructibilité interdite le long des grands axes routiers,
- Article L.111-11 du Code de l'urbanisme : Desserte,
- Article L.111-19 du Code de l'urbanisme : Réalisation d'aires de stationnement,
- Article L.114-1 du Code de l'urbanisme : Étude de sécurité publique,
- Articles L.311-3 et L.311-6 du Code de l'urbanisme : Zone d'aménagement concerté,
- Articles L.442-9 et L.442-11 du Code de l'urbanisme : Lotissement de plus de 10 ans,
- Article L.424-1 : Sursis à statuer,
- Articles L.151-30 à L.151-36 du Code de l'urbanisme : Stationnement.

4°- Le présent règlement n'a pas vocation à gérer les occupations et utilisations du sol qui ne relèvent pas d'un régime d'autorisation ou de déclaration préalable à leur exécution, prévu par le Code de l'urbanisme. À ce titre, il ne réglemente pas les cultures agricoles et la gestion agricole ou forestière des sols qui relèvent d'autres législations tels que le Code rural et le Code de l'environnement. Ainsi l'affectation d'un sol à usage agricole ou naturel est possible dans n'importe quelle zone du PLU, du moment que cela est compatible avec la législation en vigueur et que cela ne relève pas d'un objet soumis au régime des autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, permis d'aménager...).

ARTICLE I.3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme de SAINT DIZIER L'ÉVÊQUE délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières.

LES ZONES URBAINES, DITES « ZONES U »

Ces zones regroupent les sites déjà urbanisés et ceux où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le PLU prévoit une Zone urbaine **U** à vocation principale d'habitat qui accueille une mixité de destinations. Elle comprend plusieurs secteurs :

- **Un secteur « Uj »** qui concerne les secteurs de fonds de jardins présentant une constructibilité limitée.
- **Un secteur « Uh »** qui couvre le hameau du Val de Saint Dizier
- **Un secteur « Ue »** voué au développement des équipements publics ou de service public

LES ZONES À URBANISER, DITES « ZONE AU »

Ces zones regroupent les sites de développement futurs inscrits en extension de la trame urbaine.

- **Zone AU** : Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat

LA ZONE AGRICOLE, DITE « ZONE A »

Cette **zone A** regroupe les emprises de la Commune, équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comporte :

- une **zone ANC** non constructible pour des motifs de préservation environnementale, naturelle ou paysagère, ainsi qu'un secteur de taille et de capacité d'accueil limités
- un **secteur Ac** : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) admettant les activités d'extractions

LA ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE, DITE « ZONE N »

Cette zone regroupe les 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.

Elle comporte un **secteur Np** protégé et inconstructible pour des motifs d'ordre paysager.

ARTICLE I.4 : ADAPTATIONS MINEURES - ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES – CLÔTURES - RECONSTRUCTIONS

ADAPTATIONS MINEURES :

En application de l'article L.152-3 du code de l'urbanisme, les adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des règles contenues dans le présent règlement, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, font l'objet d'une autorisation de l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire.

ÉQUIPEMENTS PUBLICS, D'INTÉRÊT COLLECTIF ET TECHNIQUE :

Les « équipements d'intérêt collectif et services publics » pourront déroger aux règles définies au sein de chaque zone (zone U, zone AU, zone A et Zone N), sauf dispositions contraires, pour répondre au mieux à leurs besoins, sous réserve de s'intégrer harmonieusement aux bâtis et paysages existants.

Dans le présent règlement, la notion « équipements d'intérêt collectif et services publics » s'entend des fonctions d'intérêt général, destinées à apporter une réponse à un besoin collectif, qu'il s'agisse d'un service public ou d'un organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif, par la mise à disposition d'installations administratives, hospitalières, sanitaires, sociales, de la petite enfance, scolaires, universitaires, de transports, culturelles, sportives, pénitentiaires, de la défense et de la sécurité, aires d'accueil des gens du voyage, etc. Elle englobe les six sous-destinations suivantes telles que mises à jour par l'arrêté du 22 mars 2023 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.

- « La sous-destination « 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 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.
- La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » 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.
- La sous-destination « 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.
- La sous-destination « 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.
- La sous-destination « 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.
- La sous-destination « 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. »

DÉCLARATION PRÉALABLE DES CLÔTURES :

En application des dispositions de l'article R.421-12-d) du Code de l'urbanisme, le conseil municipal a décidé de soumettre à déclaration préalable l'édification / modification des clôtures sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser du PLU, étant rappelé que les clôtures agricoles et forestières ne sont pas concernées conformément à l'article R.421.2 du même code.

En outre conformément aux dispositions de l'article L.372-1 du Code de l'environnement, les clôtures implantées dans les zones naturelles sont également soumises à déclaration préalable.

RECONSTRUCTION DES CONSTRUCTIONS :

Toute reconstruction doit faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire (Article L111-15 du code de l'urbanisme), sauf si un plan de prévention des risques en dispose autrement, et dès lors qu'il avait été régulièrement édifié.

Cette notion s'entend « à l'identique » en respectant les volumes, prospects et les aspects existants avant sinistre. L'exemption sous-entend que le pétitionnaire peut s'affranchir du règlement pour le reconstruire s'il respecte l'aspect architectural, l'implantation, et les volumes de la construction détruite. Toutefois, il ne sera pas fait référence à l'identique si la nouvelle construction respecte des articles du règlement que l'ancienne construction ne respectait pas.

Est également autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L.111-11 du Code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment (Article L.111-23 du Code de l'urbanisme).

ARTICLE I.5 : DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

Le droit de préemption urbain s'applique sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser de la Commune (confère pièce annexe du PLU).

ARTICLE I.6 : CONTENU DES DOCUMENTS DE ZONAGE

Outre la délimitation des zones urbaines (U), agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N), les documents graphiques comportent certaines prescriptions.

- **Des prescriptions linéaires :**
 - o Les éléments de continuités écologiques à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.
 - o Les lisières forestières instituées au titre de l'article L.151-17 du Code de l'urbanisme.
 - o Les voies faisant l'objet de règle d'implantation particulière au titre des dispositions de l'article L.151-17 du Code de l'urbanisme
- **Des prescriptions ponctuelles permettant de repérer :**
 - o Les éléments de continuités écologiques à préserver (arbre) au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.
 - o Les bâtiments d'habitat existant à la date d'approbation du PLU pouvant faire l'objet
 - D'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme.
 - D'extension ou d'annexes au titre de l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme.
- **Des prescriptions surfaciques :**
 - o Les secteurs de développement soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielle au titre de l'article R.151-6 du Code de l'urbanisme. Étant entendu que les orientations d'aménagement et de programmation thématiques et paysagères s'appliquent sur l'ensemble du territoire.
 - o Les milieux humides à préserver au titre des dispositions de l'article L.151-2 du Code de l'urbanisme. Ce recensement n'est pas exhaustif mais permet d'attirer l'attention sur les milieux humides les plus significatifs.
 - o Les secteurs de ruissellement au sein desquels la constructibilité est limitée et encadrée pour les raisons de risques et de préservation associés au titre de l'article R.151-31 du Code de l'urbanisme
 - o Les vergers à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

TITRE II : RAPPELS GÉNÉRAUX

ARTICLE II.1 : GÉNÉRALITÉS

Conformément à l'article R.111-27 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, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aspect des constructions nouvelles devra s'intégrer au cadre bâti et s'assimiler aux composantes architecturales des constructions traditionnelles.

Du moment qu'elles résultent d'une réflexion visant à les intégrer visuellement au mieux à leur environnement et à la composition architecturale de la construction, des dispositions dérogatoires seront possibles lorsqu'elles permettront :

- la réalisation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques,
- ou de tous autres dispositifs individuels ou collectifs de production d'énergie renouvelable,
- ou l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre,
- ou la réalisation de toitures végétalisées.

ARTICLE II.2 : DÉROGATIONS

Au titre de l'article L.152-3 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues aux articles suivants.

- Article L152-4 du Code de l'urbanisme
« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :
1° la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
2° la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
3° des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.
L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire. »
- Article L152-5 du Code de l'urbanisme
« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :
1° la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
2° la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
3° la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.
4° l'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le présent article n'est pas applicable :

- a) aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;
- b) aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;
- c) aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;
- d) aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code. »

- Article L152-5-1 du Code de l'urbanisme

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à la hauteur et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser l'installation de dispositifs de végétalisation des façades et des toitures en zones urbaines et à urbaniser. »

- Article L152-5-2 du Code de l'urbanisme

« En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou prendre la décision sur une déclaration préalable peut autoriser les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale à déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à la hauteur, afin d'éviter d'introduire une limitation du nombre d'étages par rapport à un autre type de construction. Un décret en Conseil d'Etat définit les exigences auxquelles doit satisfaire une telle construction. »

- Article L152-6 du Code de l'urbanisme

« Dans les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants figurant sur la liste prévue à l'article 232 du code général des impôts et dans les communes de plus de 15 000 habitants en forte croissance démographique figurant sur la liste prévue au dernier alinéa du II de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, il peut être autorisé des dérogations au règlement du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu, dans les conditions et selon les modalités définies au présent article.

En tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée :

1° Dans le respect d'un objectif de mixité sociale, déroger aux règles relatives au gabarit et à la densité pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation à dépasser la hauteur maximale prévue par le règlement, sans pouvoir dépasser la hauteur de la construction contiguë existante calculée à son faitage et sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant ;

2° Dans le respect d'un objectif de mixité sociale, déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement pour autoriser la surélévation d'une construction achevée depuis plus de deux ans, lorsque la surélévation a pour objet la création de logement ou un agrandissement de la surface de logement. Si le projet est contigu à une autre construction, elle peut également déroger aux règles de gabarit pour autoriser la surélévation à dépasser la hauteur maximale dans les conditions et limites fixées au 1° ;

3° Déroger aux règles relatives à la densité et aux obligations en matière de création d'aires de stationnement et, dès lors que la commune ne fait pas l'objet d'un arrêté au titre de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, aux règles adoptées en application de l'article L. 151-15 du présent code, pour autoriser la transformation à usage principal d'habitation d'un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation, dans la limite d'une majoration de 30 % du gabarit de l'immeuble existant ;

4° Déroger en tout ou partie aux obligations de création d'aires de stationnement applicables aux logements lorsque le projet de construction de logements est situé à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, en tenant compte de la qualité de la desserte, de la densité urbaine ou des besoins propres au projet au regard des capacités de stationnement existantes à proximité ;

5° Dans le respect d'un objectif de mixité sociale, déroger aux règles de retrait fixant une distance minimale par rapport aux limites séparatives, dans des conditions précisées par décret en Conseil d'Etat, pour autoriser une construction destinée principalement à l'habitation, sous réserve que le projet s'intègre harmonieusement dans le milieu urbain environnant.

Les projets soumis à autorisation de construire bénéficiant d'une dérogation accordée en application du présent article et dont la réalisation présente un intérêt public du point de vue de la qualité ainsi que de l'innovation ou de la création architecturales peuvent obtenir une dérogation supplémentaire aux règles relatives au gabarit et à la surface constructible. L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation de construire peut, par décision motivée, après avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture mentionnée à l'article L. 611-2 du code du patrimoine, accorder cette dérogation supplémentaire, dans la limite de 5 %. »

- Article R152-4 du Code de l'urbanisme
« Les dérogations mentionnées au 5° de l'article L. 152-6 sont accordées par l'autorité compétente dans la limite des règles fixées en application de l'article R. 111-17 du même code. »
- Article R152-5 du Code de l'urbanisme
« Les dérogations prévues aux 1° et 2° de l'article L. 152-5 sont applicables aux constructions achevées depuis plus de deux ans à la date de dépôt de la demande de dérogation. »
- Article R152-6 du Code de l'urbanisme
*« La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire, en application des 1° et 3° de l'article L. 152-5, est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du plan local d'urbanisme en vigueur.
L'emprise au sol de la construction résultant d'un dépassement par rapport aux règles d'implantation des constructions effectué dans les conditions du précédent alinéa pourra être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme. »*
- Article R152-7 du Code de l'urbanisme
« La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes, en application du 2° de l'article L. 152-5, est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme. »
- Article R152-8 du Code de l'urbanisme
« La mise en œuvre cumulée des dérogations prévues aux articles R. 152-6 et R. 152-7 ne peut aboutir à un dépassement de plus de 30 centimètres des règles de hauteur ou d'implantation fixées par le plan local d'urbanisme. »
- Article R152-9 du Code de l'urbanisme
« La surépaisseur ou la surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant. »

ARTICLE II.3 : ETAT DES CONNAISSANCES ARCHÉOLOGIQUES

Les aménagements de type ZAC ou lotissement d'une superficie égale ou supérieure à 3 ha doivent faire obligatoirement l'objet d'une saisine de la DRAC (Service régional de l'archéologie), en application de l'article R.523-4 du Code du patrimoine. Il en va de même pour les travaux d'affouillements ou de création de retenue d'eau, d'une surface égale ou supérieure à 1 ha (article R.523-5 du Code du patrimoine).

En application des articles L.523-14 et R.531-8 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la Commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Bourgogne Franche Comté – Service régional de l'Archéologie (39, rue Vannerie – 21000 DIJON ; Tél : 03.80.68.50.18 ou 03.80.68.50.20), soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen et avis d'un archéologue habilité. Tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles L.544-1 à L.544-13 du Code du Patrimoine, Livre V archéologie, Chapitre 4, dispositions pénales.

L'article R.523-1 du Code du patrimoine prévoit que : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement. »

Conformément à l'article R.523-8 du même Code, « en dehors des cas prévus au 1° de l'article R.523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R.523-7, peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. ».

La liste des sites ou indices archéologiques actuellement connus du service régional de l'archéologie figure dans le rapport de présentation.

Dans l'ensemble des zones du PLU, les affouillements liés à la réalisation de diagnostics archéologiques sont autorisés même si le règlement en stipule autrement.

ARTICLE II.4 : RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

La commune est concernée par différents risques, à ce titre, il pourra être fait application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme, pour toutes les demandes d'autorisation d'occupation du sol soulevant des incertitudes quant à leur situation au regard des risques identifiés.

Les différents risques sont reportés sur le **plan graphique pièces 6.3**. Ce report s'appuie sur les données mobilisables et ne présupposent pas une localisation exacte des zones soumises au risque. Tout porteur de projet doit donc s'assurer de la présence ou non de risques naturels aux abords des secteurs identifiés sur le plan graphique. En fonction du risque identifié certaines prescriptions pourront être opposées ou recommandées aux opérations ou constructions.

Pour certains des risques identifiés des fiches informatives sont consultables en annexe du rapport de présentation.

- **Le risque sismique :** La Commune se situe dans une zone de risque sismique 4 dite d'après le nouveau zonage sismique dont les règles de construction parasismiques sont entrées en vigueur le 1er mai 2011. À ce titre des prescriptions parasismiques, reprises dans le tableau ci-dessous, sont imposées aux nouvelles constructions au titre du décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique et au décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 relatif à la délimitation des zones de sismicité du territoire français.

Exigences sur le bâti neuf

Les exigences sur le bâti neuf dépendent de la catégorie d'importance du bâtiment et de la zone de sismicité.

	I	II	III	IV
Zone 1	aucune exigence			
Zone 2	aucune exigence			Eurocode 8 ³ $a_g=0,7 \text{ m/s}^2$
Zone 3	PS-MI ¹	Eurocode 8 ³ $a_g=1,1 \text{ m/s}^2$	Eurocode 8 ³ $a_g=1,1 \text{ m/s}^2$	
Zone 4	PS-MI ¹	Eurocode 8 ³ $a_g=1,6 \text{ m/s}^2$	Eurocode 8 ³ $a_g=1,6 \text{ m/s}^2$	
Zone 5	CP-MI ²	Eurocode 8 ³ $a_g=3 \text{ m/s}^2$	Eurocode 8 ³ $a_g=3 \text{ m/s}^2$	

¹ Application possible (en dispense de l'Eurocode 8) des PS-MI sous réserve du respect des conditions de la norme PS-MI

² Application possible du guide CP-MI sous réserve du respect des conditions du guide

³ Application obligatoire des règles Eurocode 8

Cas particulier : les établissements scolaires simples en zone 2

Les établissements scolaires sont systématiquement classés en catégorie III. Cependant, pour faciliter le dimensionnement des bâtiments scolaires simples, les règles forfaitaires simplifiées PS-MI peuvent être utilisées en zone 2 sous réserve du respect des conditions d'application de celles-ci, notamment en termes de géométrie du bâtiment et de consistance de sol.

- **Le risque inondation :** La Commune est couverte par le plan de prévention des risques inondations de l'Allaine. Les prescriptions réglementaires attachées aux zones impactées sont déclinées dans les annexes du PLU.

- **Le risque mouvement / glissement de terrain** : La commune est concernée par un phénomène de glissement de terrain, avec des niveaux de susceptibilité au glissement allant de faible à très fort. Elle fait également l'objet d'un risque d'affaissement/effondrement de par la présence de nombreux indices ponctuels et de zones de moyenne et forte densité d'indices. En zone d'aléa fort et très fort toute construction nouvelle est interdite. En zone d'aléa moyen, la constructibilité est conditionnée à la production d'une étude géotechnique.
- Concernant le phénomène d'affaissement / effondrement : En zone de forte à moyenne densité toute construction nouvelle est interdite. Cette inconstructibilité pourra être levée suite à la production d'une étude géotechnique qui présente des conclusions favorables.
- **Le risque retrait / gonflement des sols argileux** : La Commune est concernée par un aléa faible à moyen du phénomène. Ainsi, avant de construire dans les zones identifiées sur la carte d'aléa, il est vivement conseillé de faire procéder, par un bureau d'études spécialisé, à une reconnaissance de sol afin de vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes au droit de la parcelle. Pour des constructions à destination d'habitat, il est recommandé d'appliquer des mesures spécifiques préconisées par une étude de sol complémentaire. À défaut, il conviendra d'appliquer des mesures qui visent d'une part à limiter les mouvements auxquels est soumis le bâti et, d'autre part, à améliorer sa résistance à ces mouvements.
- **Le risque technologique** : La Commune n'est pas dotée d'un Dossier d'Information Communale sur les Risques Majeurs (DICRIM). Les principaux risques technologiques touchant la Commune sont les suivants.
 - o *Sites et sols pollués* : La commune ne possède aucun site et sol pollué. Néanmoins il convient de garder en mémoire les sites susceptibles d'avoir été pollués tels que répertoriés par la base de données BASIAS (recensement des sites présents dans le rapport de présentation), notamment les anciennes décharges présentes sur le territoire.
 - o *Il n'existe pas de Plan de Prévention des Risques Technologiques pour la Commune.*

ARTICLE II.5 : APPRÉCIATION DES RÈGLES DU RÈGLEMENT

Sauf dispositions contraires imposées par le règlement ou les OAP, le règlement s'oppose à l'application des dispositions de l'article R.151-21 3-ème alinéa du Code de l'urbanisme. Ainsi « dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance (lotissement, permis valant division parcellaire, ou autres), l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le PLU pour les divisions issues de l'opération ».

Au sein du présent document, l'ensemble des croquis, schémas ou illustrations constituent des éléments permettant de faciliter la compréhension des prescriptions réglementaires, ils n'ont aucune force réglementaire opposable (hormis mention explicite).

ARTICLE II.6 : STATIONNEMENT

Au regard du code de l'Urbanisme, il est rappelé que les prescriptions en matière de stationnement fixées par le présent règlement peuvent ne pas être appliquées pour répondre aux règles suivantes :

- Article L.151-31 du Code de l'urbanisme « Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage. »
- Article L.151-33 du Code de l'urbanisme : « Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la

décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. 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 prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »

- **Article L151-34 du Code de l'urbanisme** : « Le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction :
 - o 1° de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
 - o 1° bis De logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation ;
 - o 2° des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;
 - o 3° des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation. ».

- **Article L151-35 du Code de l'urbanisme** « Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Toutefois, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux premier et deuxième alinéa, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2° et 3° de l'article L. 151-34 est précisée par décret en Conseil d'Etat. »

- **Article R151-46 du Code de l'urbanisme** « Pour l'application de l'article L. 151-35, trois places d'hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire équivalent à un logement. Lorsque le quotient résultant de l'application du précédent alinéa donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte ».
- **Article L.151-36 du Code de l'urbanisme** « Pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34, situées à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. »
- **Article L111-19 du Code de l'urbanisme** : « Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface. »

TITRE III : DÉFINITIONS DES DESTINATIONS UTILISÉES DANS LE RÈGLEMENT

L'article R151-27 du Code de l'urbanisme dresse la liste des destinations et sous-destinations réglementées par le PLU. Le présent règlement se base sur la définition des destinations et sous-destinations telles que mises à jour par le décret du 22 mars 2023.

La destination de construction « **exploitation agricole et forestière** » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes :

- « Exploitation agricole » : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme. »
- « Exploitation forestière » : constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Il est rappelé que le Code Rural et de la Pêche maritime définit au sein de son article L.311-1, les activités réputées agricoles en ces termes : « *Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines et d'exploitation de marais salants sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite. Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret. Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil. Toutefois, pour la détermination des critères d'affiliation aux régimes de protection sociale des non-salariés et des salariés des professions agricoles, sont considérées comme agricoles les activités mentionnées respectivement aux articles L. 722-1 et L. 722-20. »*

De même, les logements liés à des exploitations agricoles sont considérés comme des locaux annexes à l'activité agricole et sont donc classés au titre de la destination agricole. Toute cession à des fins de résidence principale devra nécessairement faire l'objet d'un changement de destination.

La destination de construction « **habitation** » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes.

- « Logement » : 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. Cette sous-destination recouvre également les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes), les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du Code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes, ainsi que les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières.
- « Hébergement » : 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.

La destination de construction « **commerce et activités de service** » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme comprend les sept sous-destinations suivantes. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public.

- « Artisanat et commerce de détail » : constructions destinées aux activités artisanales de

production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.

- « Restauration » : constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.
- « Commerce de gros » : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- « Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » : constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens. Elle s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers.
- « Cinéma » : 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.
- « Hôtels et autres hébergements touristiques » : constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial. Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et des parcs résidentiels de loisirs.

La destination de construction « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes.

- « 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 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 » : 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 » : 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 » : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- « Équipements sportifs » : 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.
- « Lieux de culte » : Constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
- « Autres équipements recevant du public » : 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 « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.

La destination de construction « **autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires** » prévue au 5°

de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme comprend les cinq sous-destinations suivantes.

- « Industrie » : constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire ainsi que les constructions destinées aux activités 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 » : constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données
- « Bureau » : constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
- « Centre de congrès et d'exposition » : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
- « Cuisine dédiée à la vente en ligne » : constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

TITRE IV : DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES

ARTICLE IV.1 : PROTECTION DU CADRE NATUREL ET PAYSAGER

L'ensemble des dispositions particulières relatives aux éléments du cadre naturel et paysager identifiés aux documents graphiques vient compléter la délimitation et les dispositions réglementaires relatives à l'armature de la trame verte et bleue du territoire.

« MILIEUX HUMIDES » :

Les plans graphiques identifient les principaux réservoirs de milieux au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont à protéger. Les inventaires n'étant pas exhaustifs, les aplans graphiques employés sur les documents graphiques constituent un principe de repérage et non une localisation exacte. Il appartient à chaque porteur de projet de se conformer aux législations en vigueur. Ces périmètres pourront être réinterrogés en phase opérationnelle après études complémentaires.

L'ensemble des milieux humides présents sur la commune sont à protéger strictement de toute urbanisation et imperméabilisation. Par ailleurs, le remblaiement des milieux humides est interdit. Les constructions sont interdites dans une bande de 30m autour des zones humides identifiées, sauf au sein des zones urbaines du PLU.

Ces périmètres pourront être réinterrogés en phase opérationnelle après études complémentaires.

Seuls sont autorisés :

- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création de milieux humides.
- Les constructions, aménagements et travaux de valorisation ou d'entretien des milieux humides, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à l'intégrité du fonctionnement hydraulique du réservoir et à la préservation des milieux.

Tout projet pouvant avoir un impact et/ou porter atteinte aux zones humides doit mettre en place la mesure ERC (Éviter – Réduire – Compenser). Les mesures compensatoires seront mises en place selon la disposition 6B-03 du SDAGE 2022-2027 : « lorsque la réalisation d'un projet conduit à la disparition d'une surface de zones humides ou à l'altération de leurs fonctions, les mesures compensatoires

prévoient la restauration de zones humides existantes dégradées voir fortement dégradées. Cette compensation doit visée une valeur guide de 200% de la surface perdue ».

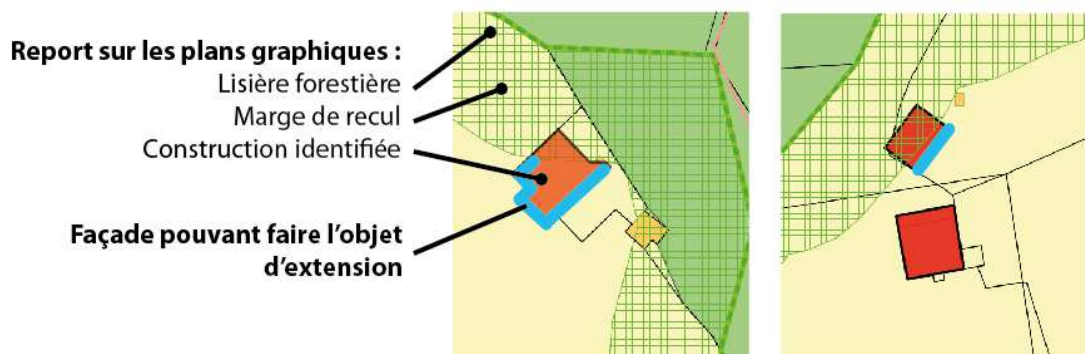
« LISIÈRES FORESTIÈRES »

Une marge de recul de 30 mètres est instituée le long des lisières boisées telles qu'identifiées sur les plans graphiques. Au sein de cette marge toute construction nouvelle est interdite pour éviter les gênes éventuelles pouvant être occasionnées aux riverains par les activités sylvicoles, et prendre en compte les risques liés aux chutes d'arbres et aux feux de forêts.

Restent toutefois admis sous réserve de prendre les mesures nécessaires pour anticiper et limiter les risques de chutes :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ainsi que les exploitations forestières sous réserves des dispositions réglementaires applicables à chaque zone et de prendre les mesures nécessaires pour anticiper et limiter les risques de chutes.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés aux destinations ci-dessus définies.
- L'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, implantées en zones A et N, et identifiées sur les plans de zonage comme pouvant faire l'objet d'extension (qu'elles soient intégrées en tout ou partie au sein de la zone identifiée), sous conditions cumulatives : d'être inférieure à 20m² d'emprise au sol totale et d'être réalisée sur la façade opposée à la lisière forestière.

Règle d'extension des constructions existantes (pouvant faire l'objet d'extension) implantées en bordure de lisière forestière



« ÉLÉMENTS DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE » :

Principes généraux :

Les symboles graphiques linéaires ou ponctuels employés aux documents graphiques (article L.151-23 du Code de l'urbanisme) constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des plantations à préserver. Les éléments identifiés devront être localisés lors du dépôt des autorisations d'urbanisme pour justifier de leur préservation conformément aux dispositions du règlement.

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer des éléments de paysage et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R. 421-23 du Code de l'urbanisme. Conformément aux dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, il sera fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

En outre, dans le cas où une unité foncière est concernée par un élément figurant au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, l'aménagement, la modification du sol ou la construction sont autorisés à condition que ces actions ne portent pas atteinte à l'intégrité écologique, agronomique et hydraulique des éléments identifiés. De mêmes, les constructions, installations et aménagements à réaliser à proximité des éléments identifiés ne doivent pas compromettre le caractère végétal ou paysager de ces espaces.

Alignement d'arbre / haies :

Les arbres isolés, alignements d'arbres et haies identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sont à protéger et à conserver. Tout arrachage d'un arbre, du linéaire ou d'une portion du linéaire identifié est interdit sauf exceptions.

- création d'accès agricole ou forestier au sein des zones A et N,
- travaux d'intérêt général, notamment liés aux réseaux et infrastructures de transport ;
- état phytosanitaire dégradé du à des éléments en lien avec des conditions de sécurité.

En cas de destruction ou d'arrachage d'un élément végétal identifié, une replantation sur place ou sur l'unité foncière sera exigée à hauteur de 200%. Cette compensation doit être appliquée au regard du nombre d'éléments en cas d'arbre isolé ou en fonction du linéaire de haie.

Des essences végétales locales et diversifiées, adaptées aux caractéristiques paysagères du site et à ses enjeux écologiques, devront être mobilisées, notamment au sein d'un même linéaire.

Si l'alignement arraché prenait place sur un talus, celui-ci devra être maintenu et restauré.

Le long d'une route ou d'un chemin, ces dispositions pourront être écartées sur une haie lorsque celle-ci est doublée par une autre haie de l'autre côté de la voie.

Concernant les vergers :

Toutes les constructions ou occupations sont interdites hormis celles liées à la valorisation des vergers. Au sein de ces espaces les plantations doivent être préservées ou remplacées en quantité équivalente.

ARTICLE IV.2 : CHANGEMENT DE DESTINATION

Les constructions identifiées sur les plans graphiques au titre de l'article L.151-11-2° du code de l'urbanisme peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que ce changement ne compromet pas l'activité agricole, la qualité paysagère et la fonctionnalité écologique du site.

L'accord de changement de destination de ces constructions sera soumis, lors de l'instruction des permis à l'avis de :

- la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) en zone agricole
- la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) en zone naturelle.

Le changement de destination peut se faire dans l'une ou l'autre des sous-destinations suivantes même si le tableau de destinations des zones concernées en stipule autrement :

Destination des constructions	Sous-destinations	Autorisées / Interdites
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisée
	Exploitation forestière	Autorisée
Habitation	Logement	Autorisée
	Hébergement	Autorisée
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Interdite
	Commerce de gros	Interdite
	Hébergement hôtelier et touristique	Autorisée
	Restauration	Autorisée

	Activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdite
	Cinéma	Interdite
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations et assimilés	Autorisée
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdite
	Salles d'art et de spectacles	Interdite
	Autres équipements recevant du public (salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage...)	Autorisée
	Lieux de culte	Interdite
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisée
	Équipements sportifs	Autorisée
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	Interdite
	Centre de congrès et d'exposition	Interdite
	Entrepôt	Interdite
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdite
	Bureau	Autorisée

ARTICLE IV.3 : ACCÈS ET RÉSEAUX DIVERS

LES ACCÈS

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Tout nouvel accès doit avoir l'accord du gestionnaire de la voirie publique et se conformer au règlement de voirie lorsqu'il existe.

Aucun accès n'est admis depuis les constructions implantées en limite sur les impasses identifiées sur les plans graphiques au titre des dispositions de l'article L.151-17.

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services publics, notamment de secours et d'incendie, au plus près des bâtiments.

Les accès charretiers doivent être adaptés à la nature et à l'importance du programme. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès devront être aménagés sur la voie qui présente une gêne ou un risque moindre pour la circulation.

VOIRIES ET CHEMINEMENTS

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des services publics (dont défense incendie, ramassage des ordures ménagères).

La création de voies en impasse desservant plus de 5 constructions doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre le retournement des véhicules. Dans ce cas, l'emprise de la chaussée circulée dédiée au demi-tour aisé devra comporter un rayon de giration de 11 mètres minimum et l'emprise de la voirie devra permettre une circulation aisées des véhicules en double sens de circulation.

RÉSEAUX DIVERS

De manière générale, il est rappelé que si compte tenu de la destination de la construction projetée, les réseaux publics ne sont pas en capacité suffisante, le permis de construire ou d'aménager pourra être refusé ou être soumis à des prescriptions spéciales permettant de pallier l'insuffisance des réseaux.

S'agissant de l'eau potable :

- En zone urbaine ou à urbaniser, toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristique suffisante.

En cas de création d'établissements pour lesquels l'alimentation, totale ou partielle, ne peut, par suite de leurs importants besoins, être assurée par les installations publiques existantes, des dérogations pourront être accordées, à condition que ces établissements soient desservis par des installations qui leur sont propres produisant un volume suffisant et de qualité adaptée. Ces ouvrages ne devront, en aucun cas, perturber le système d'alimentation en eau potable de la commune ou de l'intercommunalité et devront être réalisés dans des conditions conformes à la législation en vigueur.

- En zone agricole ou naturelle, les constructions devront être raccordées au réseau d'eau potable lorsqu'il existe ou être alimentées par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

S'agissant de l'assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe en capacité adaptée, conformément aux règles sanitaires en vigueur.

Dans le cas où le raccordement gravitaire au réseau public est techniquement impossible, le raccordement à celui-ci par tout autre moyen technique, sera autorisé à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'existe pas à proximité ou est en capacité insuffisante, un assainissement individuel sera exigé dans le respect des normes sanitaires. Le dispositif d'assainissement individuel devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, de manière à ce que la construction puisse être directement raccordée au réseau public quand celui-ci sera mis en place en capacité adaptée.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau, source ou égouts d'eaux pluviales, est interdite.

S'agissant de l'eau pluviale

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute construction ou installation nouvelle, ainsi que tout aménagement ne devra pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur le terrain après recueil et réutilisation.

Lorsque l'unité foncière n'est pas dotée d'un dispositif de rétention des eaux pluviales, les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté permettant le stockage d'une capacité minimale de 1 mètre cube pour recueillir les eaux pluviales non souillées (eaux de toiture) avant toute infiltration ou rejet dans le milieu.

Ce dispositif devra être enterré ou intégré à la construction (bénéficier d'une intégration paysagère et ne pas être visible depuis l'espace public). Il n'est pas imposé pour les extensions et/ou annexes inférieures ou égales à 25m² d'emprise au sol et est imposé dans la limite d'un dispositif par unité foncière.

En cas d'impossibilité d'infiltration totale ou partielle liée à la nature du sol, ou à une situation foncière irrémédiable, le surplus non infiltré sera rejeté dans le réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe en capacité adaptée. En cas d'absence d'un réseau public d'eaux pluviales proche ou insuffisamment dimensionné, un dispositif de limitation de débit est imposé avant rejet dans le milieu récepteur.

Il est rappelé que l'infiltration des eaux pluviales est interdite dans les dolines et tout autre indice karstiques, ainsi que dans les zones à risque de glissement identifiées sur les cartes annexées au rapport de présentation.

Des orientations d'aménagement et de programmation thématiques viennent compléter ces dispositions.

S'agissant des réseaux secs

Les réseaux et branchements nouveaux doivent être réalisés en souterrain sauf difficulté technique majeure.

Les éoliennes de plus de 12 mètres de haut, doivent être implantés en respectant une distance par rapport aux constructions à usage d'habitation ou de zone destinées à l'habitation au moins égale à la hauteur. Dans ce cas, la hauteur se mesure du sol naturel en tout point de l'installation (pales comprises).

Toute construction nouvelle doit pouvoir être raccordée aux réseaux à très haut débit (THD) et à la fibre optique. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la parcelle à desservir. Les canalisations et câbles mis en place dans le domaine privé sont à la charge de l'aménageur.

ARTICLE IV.4 : RÈGLES GÉNÉRALES

LES RÈGLES D'IMPLANTATION DE BASE :

L'implantation des constructions autorisées doit être prévue de façon à limiter leur impact dans le paysage. La construction s'adaptera au terrain et non l'inverse. Son implantation tiendra compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et la réalisation d'importantes plates-formes artificielles tant pour la construction que pour les accès.

Les niveaux décalés dans les constructions et les murs de soutènement seront prioritairement mobilisés par rapport aux talus dans les terrains pentus (sauf contrainte technique à justifier).

L'implantation des garages et des aires de stationnement doit être prévue le plus proche de l'accès à la parcelle. Les voiries d'accès devront être aménagées de sorte que leur impact paysager et les contraintes qui leurs sont liées soient limités : terrassements, entretiens.

LES MURS DE SOUTÈNEMENTS ET LES DÉBLAIS / REMBLAIS :

Lorsqu'ils sont nécessaires, les murs de soutènement devront s'intégrer avec l'environnement naturel et urbain, ils devront être traités en harmonie avec la ou les constructions et répondre aux conditions cumulatives suivantes :

- Être inférieurs ou égales à 1.2 m de hauteur par mur de soutènement (hauteur mesurée depuis le terrain naturel au point haut du mur),
- Être constitués ou parementés de moellons du pays (non taillés) et éventuellement recouverts de plantes grimpantes ou retombantes.

Les mouvements de sols (déblais/affouillements et remblais/exhaussements) susceptibles de porter une atteinte significative au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits. Dans le cas d'un terrain en pente, l'équilibre déblais/remblais devra être recherché.

La hauteur cumulée des déblais/remblais sur une unité foncière devra être inférieure à 1.8m (mesure prise par rapport au terrain naturel au point le plus défavorable par rapport à la hauteur ou la profondeur du déblai / remblai) et chacun devra être séparés d'une distance minimale de 0.5m.

Que ce soit pour les murs de soutènement ou pour les déblais / remblais, les murs en béton bruts apparents et les enrochements / gabions sont interdits, exception faite pour les ouvrages rendus nécessaires pour la sécurité publique.

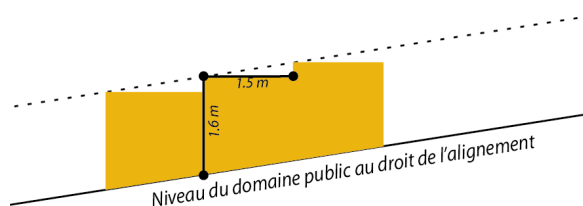
LES CLÔTURES

L'harmonie des clôtures doit être recherchée dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes et dans leur aspect avec la construction principale. La clôture doit suivre la pente du terrain.

Les points de référence pour calculer la hauteur des clôtures vis-à-vis sont comptés entre le point le plus haut de la clôture et :

- le niveau du domaine public mesuré à l'alignement dans une bande de 5m.
- le niveau du terrain naturel au-delà de la bande de 5m

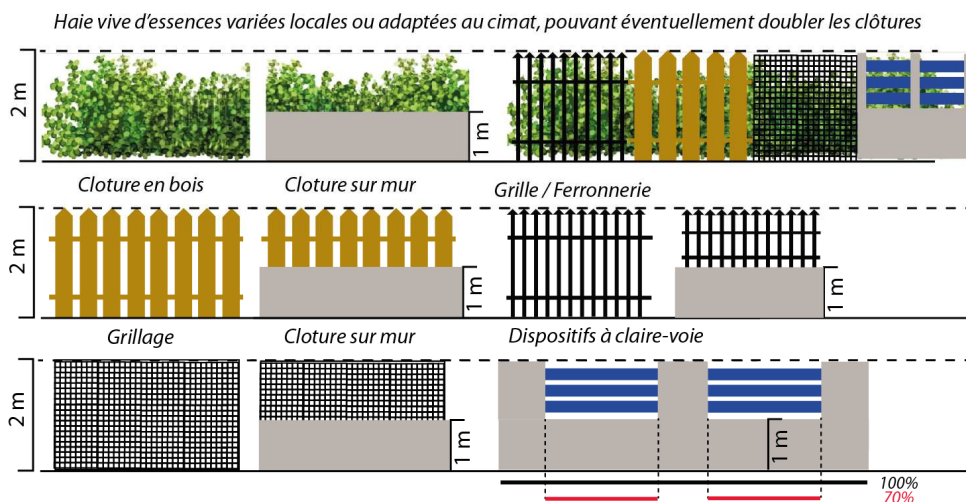
En cas de domaine public en pente, les clôtures devront suivre la pente ou présenter un effet cranté. Dans ce dernier cas, le point de référence sera calculé en fonction du point haut de chaque palier, étant entendu qu'un palier devra être inférieur à 1.5m.



Les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 1.6 mètres (hauteur mesurée à partir du niveau de l'espace public) et être constituées soit :

- o de haies vives d'essences locales et / ou adaptées au climat
- o de grillages, grilles, ferronneries ou clôtures en bois, doublées ou non d'une haie vive d'essences locales et / ou adaptées au climat
- o de murs en pierre ou d'aspect similaire aux façades des constructions principales sous condition d'être limités à 1m de hauteur maximale. Les murs peuvent le cas échéant être doublés d'une haie vive (d'essences locales et / ou adaptées au climat) et / ou surmontés de grilles, grillages, ferronneries ou dispositif à claire-voies (dans ce cas les dispositifs devront être horizontaux, assurer la perméabilité visuelle des clôtures et constituer plus de 70% du linaire de clôture).

Représentation schématique des clôtures



En limite séparative, la hauteur des clôtures est portée à 1.8m avec possibilité (en plus des dispositions ci-dessus) d'imposer des panneaux rigides.

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours, dans la partie intérieure des virages ou dont la nature du terrain le justifie peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de

prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité, la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons, ainsi que la sécurité des propriétaires.

Dans le cas de réfection de clôture existante, dépassant les règles de hauteur imposées ci-avant, la hauteur ne pourra être supérieure à la hauteur existante de la clôture avant réfection. Les règles de compositions pourront également être écartées pour répondre aux compositions de la clôture existante.

Dans la bande de 0 à 5m mesurée depuis l'alignement des voies et emprises publiques, les clôtures implantées en limite séparative devront s'harmoniser avec les clôtures implantées sur le domaine public.

LE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale, sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation et selon les modalités ci-après.

Chaque place de stationnement permettant de répondre aux exigences fixées ci-dessus en matière de véhicules motorisés devra respecter les caractéristiques minimales suivantes : Longueur : 5 m, Largeur : 2,5 m.

La création d'un espace destiné au stationnement des vélos (d'une surface minimale d'1.5m² par cycle) est imposée :

- Pour les immeubles d'habitation groupant au moins deux logements équipés de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisés, en prévoyant a minima l'emprise nécessaire au stationnement d'un vélo par logement.
- Pour les bureaux constituant principalement un lieu de travail et équipés de places de stationnements destinés aux salariés, en prévoyant a minima l'emprise nécessaire au stationnement d'un vélo pour 50 m² de surface de plancher.

Lorsqu'un projet dispose d'emplacement pour les véhicules dont les accès sont individualisés (garage, individuel, box), le stationnement des vélos et des véhicules pourra être commun à condition de disposer d'une surface suffisante : une profondeur minimum de 7m ou une largeur minimum de 3,5m. Lorsque l'espace destiné au stationnement des vélos imposé n'est pas réalisé dans la construction, il devra être prévu en extérieur (sur la même unité foncière) à condition d'être abrité.

Lorsque le terrain d'assiette avant travaux est insuffisant, ou en cas de réhabilitation du volume existant / changement de destination / faible extension portant sur une surface de plancher inférieure ou égale à 40m², les exigences minimales pourront être écartées aux fins de faciliter la réhabilitation du patrimoine et d'éviter de défigurer les façades sur rue par une ou plusieurs entrées de garages.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation de places 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 (dans un rayon de 30 mètres), soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

L'obligation de réaliser des aires de stationnements pour véhicules motorisés peut être réduite de 20 % en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.

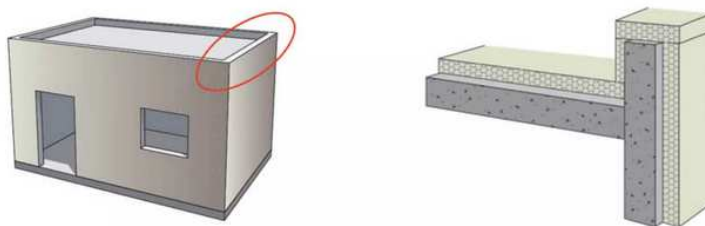
TITRE V : LEXIQUE

Les définitions apportées ci-dessous résultent des lois, décrets, circulaires opposables à la date d'approbation du PLU. Elles ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le code de l'urbanisme.

Conformément à l'article R.151-15 du Code de l'Urbanisme, certains des termes définis ci-dessous (et surlignés en bleu) sont utilisés conformément aux définitions qui en sont données par le lexique national d'urbanisme.

ACROTÈRE

Terme permettant de désigner le petit muret qui étend verticalement une façade jusqu'au-dessus du niveau de la toiture dont la fonction principale est de permettre l'isolation et l'étanchéité des toitures terrasses. Il peut être le support pour un garde-corps.



AFFOUILLEMENT DE SOL

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

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.

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.

CLÔTURE

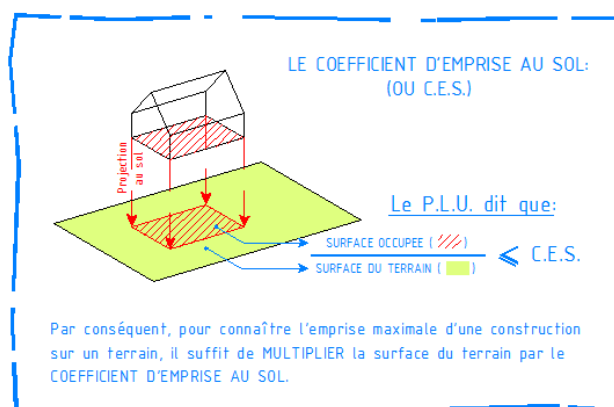
Une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public (elle est alors élevée en limite du domaine public), ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés). Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement. La clôture comprend les piliers et les portails.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation - espace activité - espace cultivé ; etc.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface projetée au sol des volumes de l'ensemble des constructions ou installations, à la surface du terrain (les balcons, loggias, terrasses, débords de toiture ne sont pas pris en compte dans le calcul).

Toutefois si l'économie du projet le justifie, des dispositions différentes pourront être admises pour l'implantation d'ouvrages publics ou d'intérêt collectif.



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.

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.

CONTIGU

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, porche ou angle de construction, etc., ne constituent pas des constructions contiguës.

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

EXHAUSSEMENT DE SOL

Élévation du niveau du sol naturel par remblai.

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.

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.

FAÎTAGE

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

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.

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.

PISCINE

Au titre du présent règlement, à défaut de dispositions contraires, les piscines sont considérées comme des annexes et non comme des constructions.

SABLIÈRE

En charpente, une sablière est une poutre placée horizontalement à la base du versant de toiture, sur le mur de façade.

SAILLIES

Avancée d'un élément de la construction par rapport au nu de la façade et située au-dessus du niveau du sol en surplomb de celui-ci (corniche, avancée de toiture, balcon, garde-corps, escaliers extérieurs...).

SOL OU TERRAIN NATUREL

Il s'agit du sol existant à la date de l'autorisation, avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation du projet.

Ne sont pas prises en compte les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande d'autorisation et sans lien avec les travaux envisagés, sauf à prouver que d'éventuels aménagements ont été réalisés dans le but d'induire le service instructeur en erreur.

SURFACE DE PLANCHER

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

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 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 ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables ;
- 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 ;
- 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 ;
- 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.

TERRASSE

Le présent règlement renvoi à deux types de terrasses :

- Les terrasses au sol « dites de plain-pied », non surélevées ou très faiblement surélevées dont la hauteur au niveau du sol naturel est inférieure à 30cm. Ces dernières ne sont pas considérées comme des constructions et sont exemptées des règles applicables au construction. Elles ne sont pas constitutives d'emprises au sol.
- Les terrasses surélevées ou soutenues (sur pilotis, ...) dont la hauteur par rapport au terrain naturel est supérieure ou égale à 30cm. Elles sont considérées comme des constructions source d'emprise au sol et sont soumises aux dispositions du règlement.

UNITÉ FONCIÈRE

Ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision. On parle également de tènement.

TITRE VI : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE URBAINE DITE ZONE « U »

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES

Article R.151-18 du Code de l'urbanisme : « Les zones urbaines sont dites zones U. Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

La zone U est une zone urbaine à vocation principale d'habitat. Elle accueille une vocation mixte permettant le développement de l'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat. Elle peut accueillir également des équipements.

Elle comprend plusieurs secteurs à la constructibilité encadrée :

- Un secteur Uh dédié au développement du hameau du Val de Saint Dizier
- Un secteur Uj permettant de préserver les fonds de jardin et les franges urbaines
- Un secteur Ue dédié au développement des équipements publics ou d'intérêt collectif

Rappel.

- Des prescriptions ou préconisations supplémentaires sont imposées pour les servitudes d'utilité publiques ou sur les secteurs soumis à des risques naturels
- La zone est concernée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques et sectorielles
- Les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondations restent applicables. En cas d'incohérence, ce sont les dispositions les plus strictes qui s'appliquent.

Les dispositions ci-dessous complètent les dispositions générales telles qu'édictées aux titres I à V

ARTICLE U1 : AFFECTATION, USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que toutes occupations et utilisations du sol non interdites ou soumises à des conditions particulières sont admises.

D'une manière générale, sont interdites les constructions et les utilisations du sol, qui par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité publique et la vocation d'habitat de la zone ou sont susceptibles d'engendrer des inconvénients ou des nuisances graves (visuelles, sonores ou olfactives) jugés incompatibles avec l'habitat.

Les constructions et occupations autorisées, admises sous conditions ou interdites sont précisées dans le tableau ci-dessous.

⇒ **X** = constructions interdites / **C** = constructions admises sous conditions (confère règlement textuel pour le détail des conditions imposées) / **A** = constructions admises

Destination des constructions	Sous-destinations	Zone U	Secteur Uh	Secteur Ue	Secteur Uj
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X	X
Habitation	Logement	A	C1	X	C2
	Hébergement	A	X	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	C3	X	X	X

	Commerce de gros	X	X	X	X
	Hébergement hôtelier et touristique	A	X	X	X
	Restauration	A	X	X	X
	Activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	A	X	X	X
	Cinéma	X	X	X	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations et assimilés	A	X	A	X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	A	X	A	X
	Salles d'art et de spectacles	A	X	A	X
	Autres équipements recevant du public (salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage...)	A	X	A	X
	Lieux de culte	X	X	A	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A	A	A	A
	Équipements sportifs	A	X	A	X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X	X	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X
	Entrepôt	C4	X	X	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X	X
	Bureau	A	X	X	X
Autres occupations et utilisations du sol	Ouverture ou exploitation de carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X	X	X	X
	Dépôt et stockage de déchets de toute nature, de véhicules usagés, de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	C5	X	A	X
	Affouillements et exhaussements du sol	C6	C6	C6	C6
	Aménagement et ouverture de terrains de campings ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitation légères de loisirs	X	X	X	X

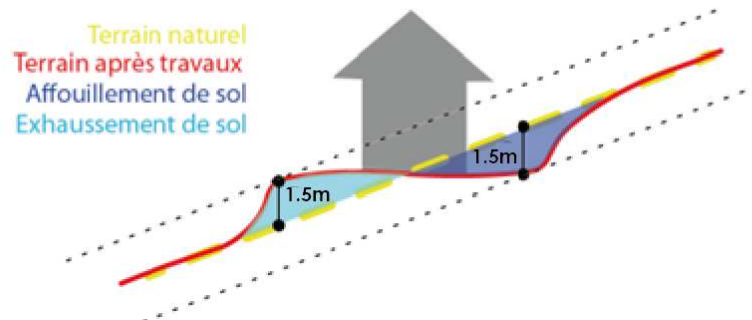
Les constructions et occupations du sol admises sous conditions doivent répondre aux conditions spécifiques suivantes :

- **C1** : Au sein du secteur Uj seuls sont autorisés les annexes, terrasses, piscines et abris de jardins liés à une construction principale implantée sur la même unité foncière et ce dans la limite de 50m² d'emprise au sol.
- **C3** : Les constructions à destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées dans la limite de 500 m² de surface de plancher maximum sur l'ensemble de l'unité foncière.
- **C4** : Les entrepôts sont admis à condition d'être liés à une activité ou occupation autorisée dans la zone et d'être limités à 80m² d'emprise au sol maximum.
- **C5** : Les dépôts de stockage et de déchets de toutes natures doivent être nécessaires et liés aux activités et occupations admises dans la zone, sous conditions de ne pas être visibles depuis le domaine public.
- **C6** : Les exhaussements et affouillements de sol sont admis sous conditions d'être nécessaires aux opérations autorisées dans la zone et de présenter une hauteur/profondeur inférieure ou égale à 1.5 mètre par rapport au terrain naturel (hors piscine). Dans ce cas la hauteur est mesurée au

point le plus haut / bas de l'exhaussement ou de l'affouillement par rapport au niveau du terrain naturel.

L'équilibre des affouillements et exhaussements de sol devra être recherché et leur impact visuel devra être limité via la mise en place d'un système de pallier. Dans ce cas la distance minimale séparant les affouillements/exhaussements de sols est fixée à 5m.

Schéma explicatif : interprétation de la règle de hauteur maximale des exhaussements et affouillements de sol



ARTICLE U2 : RÈGLES D'IMPLANTATION

Les marges de recul prises en compte se mesurent entre l'alignement du domaine public, ou de la limite séparative et tout point de la construction. Ne sont toutefois pas pris en compte dans le calcul des marges de recul :

- les saillies inférieures ou égales à 0,30 m par rapport au nu du mur de façade (garde-corps, élément technique, modénature de façade...),
- les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture (chaufferie, antenne, paratonnerre, garde-corps...),
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur.
- les terrasses de plain-pied.

Les équipements publics ou d'intérêt général sont admis à s'implanter librement.

Pour l'ensemble de ces exceptions, tout surplomb sur le du domaine public est interdit, hormis pour les rives de toit et gouttières. Tout surplomb sur l'unité foncière riveraine est prohibé.

ARTICLE U2.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

PRINCIPES GÉNÉRAUX :

L'alignement est celui de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leurs statuts ou leurs fonctions (véhicule ou piétonne). En cas d'emplacement réservé à vocation de création ou élargissement de voie, les règles de recul se mesurent à partir du futur alignement.

RÈGLE :

Aucune implantation en limite n'est admise, toute construction devra respecter un recul d'au moins 4 mètres.

Toutefois, des règles d'implantation différentes sont autorisées sous conditions :

- Le long des impasses présentant une largeur de voirie supérieure ou égale à 5m, une implantation en limite est admise uniquement pour les abris de jardin ou annexes (non constitutive de surface de plancher) d'une emprise au sol globale inférieure ou égale à 30m², sous conditions de respecter une hauteur inférieure ou égale à 3m en tout point de la limite

(hauteur mesurée à la sablière ou au niveau haut de l'acrotère).

Il s'agit des impasses suivantes : impasse des Vergers, impasse des Esserts, impasse du Champs au Roy, impasse sur la Ville, impasse des Fontaines, impasse de la Louvière.

- Les extensions ou constructions nouvelles adossées à une construction principale existante à la date d'approbation du PLU (qui ne respecterait pas le recul imposé) sont admises dans le prolongement de ladite construction principale. Cette règle n'est pas applicable lorsqu'il s'agit de s'adosser à une annexe ou à une construction édifiée en limite de voie.
- Pour les unités foncières situées à l'angle de plusieurs voies ou situées entre deux voies publiques, la règle d'implantation pourra s'appliquer sur une seule de ces voies (sur la voie desservant la construction principale), sous réserve de respecter un recul minimum de 2m sur les autres voies (ou de respecter le recul imposé le long des impasses identifiées sur les plans graphiques le cas échéant).

ARTICLE U2.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

PRINCIPES GÉNÉRAUX

Les distances se mesurent horizontalement en tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative.

Les points de référence pour calculer la hauteur sont comptés entre le niveau haut de la sablière ou de l'acrotère et :

- o le niveau du domaine public mesuré à l'alignement dans la bande d'implantation de référence. Le point de référence est alors mesuré en tout point de la construction.
- o le niveau du terrain naturel au-delà de la bande d'implantation de référence. Dans ce cas, le point de référence à prendre en compte est celui situé au milieu de chaque façade.

RÈGLE

Les constructions peuvent s'implanter en limite, sous conditions de respecter une hauteur (en tout point de la limite) inférieure ou égale à :

- o Pour les abris de jardin ou annexes (non constitutive de surface de plancher) d'une emprise au sol globale inférieure ou égale à 30m² : 3m mesurée à la sablière ou au niveau haut de l'acrotère.
- o Pour les constructions principales : 4m mesurée à la sablière ou au niveau haut de l'acrotère, hauteur portée à 7m au faîtage.

Lorsqu'elles ne sont pas implantées en limite, les constructions respecteront un recul équivalent à la moitié de la hauteur avec un minimum de :

- o 3 mètres pour les constructions principales.
- o 1 mètre pour abris de jardin ou annexes (non constitutive de surface de plancher) d'une emprise au sol globale inférieure ou égale à 30m².

Dans le cas d'extension de construction existante à la date d'approbation du PLU qui ne respectait pas les présentes dispositions, des règles dérogatoires sont mises en œuvre dans le but d'une meilleure intégration architecturale. Dans ce cas, les extensions pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante.

Dans tous les cas, les piscines doivent respecter un recul minimum de 2m par rapport aux limites (recul mesurée à partir de l'extérieur de la margelle).

ARTICLE U2.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE U2.4 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE U3 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

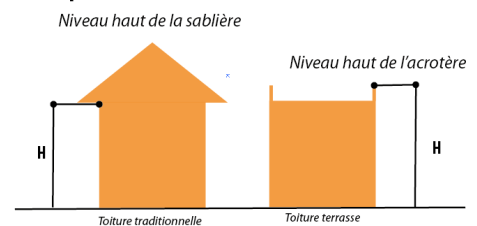
PRINCIPES GÉNÉRAUX :

Les points de référence pour calculer la hauteur sont comptés (en tout point de la construction) entre le niveau haut de la sablière ou le niveau haut de l'acrotère et le niveau du terrain naturel après travaux.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les équipements techniques, les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminée et autres superstructures dépassant de la toiture inférieurs ou égaux à 1 m : chaufferies, cages d'ascenseurs, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc.

Il n'est pas imposé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Schéma explicatif : Prise en compte du point de référence de la Hauteur



RÈGLE :

La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres.

Dans le cas d'extension de construction existante à la date d'approbation du PLU qui ne respectait pas les présentes dispositions, des règles dérogatoires sont mises en œuvre dans le but d'une meilleure intégration architecturale. Dans ce cas, les extensions pourront être réalisées en respectant la hauteur maximale de la construction existante.

ARTICLE U4 : STATIONNEMENT

PRINCIPES GÉNÉRAUX

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale, sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation et selon les modalités ci-après.

Chaque place de stationnement permettant de répondre aux exigences fixées ci-dessus devra respecter les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les véhicules motorisés : Longueur : 5 m, Largeur : 2,5 m. Pour les stationnements perpendiculaires, la largeur de la plate-forme de desserte ne pourra pas être inférieure à 6 m.
- pour les vélos : surface minimale d'1.5m² par cycle

50% de la surface dédiée au stationnement aérien devront être constitués de matériaux perméables ou semi-perméables. En cas de décimale, la base de calcul sera arrondie à l'unité supérieure.

Pour les normes imposées ci-dessus il est précisé que chaque tranche commencée compte pour une tranche globale. Pour les constructions comportant plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune des destinations la norme qui lui est propre.

RÈGLE POUR LES VÉHICULES :

Les aménagements réalisés sur une unité foncière déjà bâtie ne doivent pas conduire à supprimer les places de stationnement existantes, même si ces dernières sont supérieures aux places de stationnement imposées par les présentes dispositions.

Destination / sous-destination	Normes imposées
Logements	2 places de stationnement par logement.
Hébergement	Une place de stationnement minimum par capacité d'hébergement.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement doit être déterminé en tenant compte de la capacité d'accueil de l'équipement et des besoins pressentis, ainsi que de la capacité des stationnements publics situés à proximité.
Artisanat et commerce de détail et activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, restauration	2 places de stationnement minimum par construction.
Hébergement hôtelier ou touristique	Une place de stationnement minimum par chambre.
Bureau,	1 place de stationnement minimum.
Restaurant	Le nombre de places de stationnement doit être déterminé en tenant compte de la capacité d'accueil de l'équipement et des besoins pressentis, ainsi que de la capacité des stationnements publics situés à proximité.

RÈGLE POUR LES VÉLOS :

Les aménagements réalisés sur une unité foncière déjà bâtie ne doivent pas conduire à supprimer les places de stationnement existantes, même si ces dernières sont supérieures aux places de stationnement imposées par les présentes dispositions.

Destination / sous-destination	Normes imposées
Immeubles d'habitation groupant au moins trois logements équipés de places de stationnement véhicules individuelles couvertes ou d'accès sécurisés	1 place par logement
Bureau constituant principalement un lieu de travail et équipés de places de stationnements destinés aux salariés	1 place par construction

ARTICLE U5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE U5.1 : ESPACES VERTS - IMPERMÉABILISATION

ESPACES VERTS - IMPERMÉABILISATION

Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser le développement de la biodiversité.

Ainsi les plantations existantes seront maintenues. En cas d'arrachage une replantation à hauteur de 100% est exigée sur l'unité foncière (en fonction du nombre d'élément en cas de plantations isolées, ou en fonction du nombre de mètre linéaire en cas de haie). Les plantations seront d'essences locales et adaptées au climat.

Tout aménagement devra maintenir une surface totale d'espace libre minimum composée a minima de 50% d'espace de pleine terre.

	Zone U et secteur Uh	Secteur Uj	Secteur Ue
% minimums d'espaces libres	Unités foncières ≤ 500 m ² : 20% Unités foncières > 500 m ² : 30%	60%	10%

Est entendu par la notion d' « espace libre », la superficie des unités foncières non occupées par l'emprise au sol des constructions, déduction de la superficie des toitures végétalisées (est prise en compte dans ce cas l'emprise effectivement végétalisées).. La notion d'« espace de pleine terre » englobe les espaces libres ayant des propriétés perméables (permettant l'infiltration des eaux pluviales et non bâtis en sous-sol) et pouvant être aménagés en espace vert ou espace naturel (potager, pelouse, plantation...).

ARTICLE U5.2 : ASPECT DES CONSTRUCTIONS

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

De telles prescriptions peuvent notamment être introduites par l'architecte des bâtiments de France dans le périmètre des monuments historique tel que délimité sur le plan des servitudes d'utilité publique en annexe du PLU.

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants.

De même, les travaux sur les bâtiments existants ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails sont d'un type régional affirmé étranger au territoire local sont interdites. Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits.

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être tels que le béton grossier, les briques creuses, les parpaings agglomérés, etc.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas :

- aux vérandas, marquises, appentis / carport, pergola, abris de jardins et tonnelles.
- aux équipements d'intérêt collectif et service public.

Pour l'ensemble de ces exceptions, l'aspect des constructions doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

VOLUMÉTRIE :

- Une attention particulière sera apportée à la volumétrie des constructions. Ces dernières doivent présenter des volumes et des caractéristiques homogènes avec les constructions existantes.
- L'aspect des constructions à usage d'activité doit, par le jeu des formes et l'utilisation de matériaux et de techniques appropriés, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.
- L'orientation des constructions doit être choisie de manière à maximiser les apports solaires et l'approche bioclimatique comme détaillé dans les orientations d'aménagement et de programmation thématiques.
- Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

TOITURE :

- Les toitures devront être constituées de toiture dans la pente est comprise entre 30° et 60°. Seules sont admises :
 - o Les toitures présentant une forme à deux ou quatre versants, à croupes ou à coyaux (les toitures à coyaux peuvent avoir deux versants en croupes). Le jeu des toitures (forme et orientation) est admis sur une même construction.

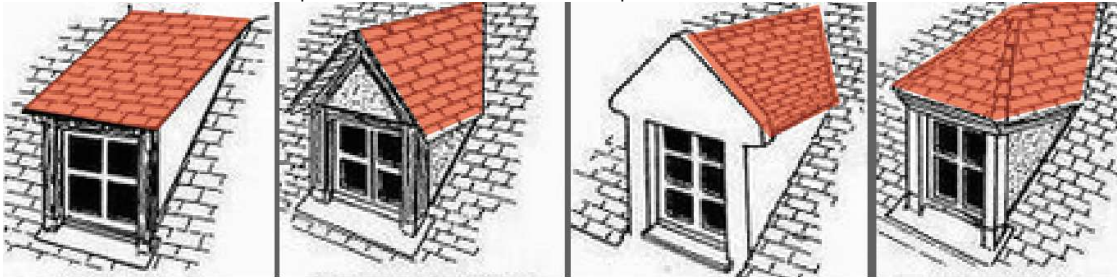


- o Les toitures terrasses uniquement si elles ne constituent pas un lieu de vie et qu'elles ne présentent pas d'accessibilité directe depuis la construction.
 - o Les toitures à seul versant uniquement sur les annexes accolées (dans la limite des pentes imposées ci-avant). Lorsque cela est possible, la pente respectera celle de la construction initiale.
- Les toitures devront être constituées de matériaux dont l'aspect est similaire à celui de la brique en terre cuite de teinte à dominante rouge ou brun choisie parmi la gamme suivante :



- Afin d'assurer un équilibre visuel, les ouvertures réalisées dans les toitures doivent répondre aux conditions suivantes :
 - o toute modification ou création d'ouverture implique de rechercher un ordonnancement (alignement vertical ou horizontal), notamment avec les ouvertures déjà existantes en façades ou toiture.

- Sur les toitures visibles depuis le domaine public, seules sont autorisées les tabatières / fenêtres de toit (intégrées à la pente de la toiture), ainsi que les lucarnes parmi les formes ci-dessous présentées.



lucarne rampante

lucarne jacobine

lucarne pignon

lucarne capucine

- Les ouvrages techniques propres à la construction sont dissimulés ou constituent un élément de la composition architecturale.

MATÉRIAUX ET COULEURS DES FAÇADES :

- Une homogénéité et unité d'aspect seront recherchées dans le traitement de toutes les façades. L'aspect des matériaux et couleurs des façades doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour.
- Dans tous les cas les enduits extérieurs des constructions doivent être choisis dans la gamme des tons pierres locales. L'emploi du blanc pur et des couleurs criardes est interdit.
- Sont interdits les matériaux non revêtus, de mauvais aspect de surface, d'aspect brillant, ou dont le vieillissement altère l'aspect et notamment les éléments présentant un aspect métallique et/ou non peint.
- Les façades d'habitation et les clôtures doivent être peintes ou enduites à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches, ...), à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature, leur aspect et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.
- Le recours à des matériaux d'aspects différents, liés au choix d'une qualité environnementale ou à l'utilisation des énergies renouvelables, est admis.
- Sont également autorisés les lambrechures bois posées verticalement en partie haute du pignon.

DIVERS :

- D'une manière générale :
 - o les dispositifs techniques d'installation thermiques ou solaires extérieurs (pompes à chaleur, climatiseurs, panneaux photovoltaïques, etc.), ainsi que les citernes (fioul, eau pluviale...) devront être insérés correctement dans l'ensemble architectural ou paysagé. Ils devront être composés de teintes non brillantes à terme.
 - o les dépôts visibles depuis le domaine public feront l'objet d'une intégration visuelle paysagère.
- Les extracteurs et les ventilations mécaniques contrôlées devront faire l'objet d'un traitement acoustique approprié.

TITRE VII : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE A URBANISER DITE ZONE « AU »

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES

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

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

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

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

Les zones à urbaniser sont des zones à vocation principale d'habitat constituant le prolongement immédiat du bâti existant. Elles devront être aménagées en compatibilité avec les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation.

Rappel.

- Des prescriptions ou préconisations supplémentaires sont imposées pour les servitudes d'utilité publiques ou sur les secteurs soumis à des risques naturels
- La zone est concernée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques et sectorielles.

Les dispositions ci-dessous complètent les dispositions générales telles qu'édictées aux titres I à V

ARTICLE AU1 : AFFECTATION, USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que toutes occupations et utilisations du sol non interdites ou soumises à des conditions particulières sont admises.

D'une manière générale, sont interdites les constructions et les utilisations du sol, qui par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité publique et la vocation d'habitat de la zone ou sont susceptibles d'engendrer des inconvénients ou des nuisances graves (visuelles, sonores ou olfactives) jugés incompatibles avec l'habitat.

Les constructions et occupations autorisées, admises sous conditions ou interdites sont précisées dans le tableau ci-dessous.

⇒ **X** = constructions interdites / **C** = constructions admises sous conditions (confère règlement textuel pour le détail des conditions imposées) / **A** = constructions admises

Destination des constructions	Sous-destinations	Zone AU
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Habitation	Logement	A
	Hébergement	A

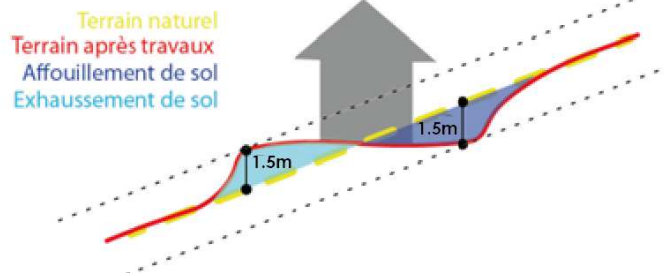
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X
	Commerce de gros	X
	Hébergement hôtelier et touristique	X
	Restauration	X
	Activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
	Cinéma	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations et assimilés	A
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
	Salles d'art et de spectacles	X
	Autres équipements recevant du public (salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage...)	X
	Lieux de culte	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A
	Équipements sportifs	A
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X
	Centre de congrès et d'exposition	X
	Entrepôt	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X
	Bureau	A
Autres occupations et utilisations du sol	Ouverture ou exploitation de carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X
	Dépôt et stockage de déchets de toute nature, de véhicules usagés, de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	X
	Affouillements et exhaussements du sol	C1
	Aménagement et ouverture de terrains de campings ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitation légères de loisirs	X

Les constructions et occupations du sol admises sous conditions doivent répondre aux conditions spécifiques suivantes :

- **C1** : Les exhaussements et affouillements de sol sont admis sous conditions d'être nécessaires aux opérations autorisées dans la zone et de présenter une hauteur/profondeur inférieure ou égale à 1.5 mètre par rapport au terrain naturel (hors piscine). Dans ce cas la hauteur est mesurée au point le plus haut / bas de l'exhaussement ou de l'affouillement par rapport au niveau du terrain naturel.

L'équilibre des affouillements et exhaussements de sol devra être recherché et leur impact visuel devra être limité via la mise en place d'un système de pallier. Dans ce cas la distance minimale séparant les affouillements/exhaussements de sols est fixée à 5m.

Schéma explicatif : interprétation de la règle de hauteur maximale des exhaussements et affouillements de sol



ARTICLE AU2 : RÈGLES D'IMPLANTATION

Les marges de recul prises en compte se mesurent entre l'alignement du domaine public, ou de la limite séparative et tout point de la construction. Ne sont toutefois pas pris en compte dans le calcul des marges de recul :

- les saillies inférieures ou égales à 0,30 m par rapport au nu du mur de façade (garde-corps, élément technique, modénature de façade...),
- les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture (chaufferie, antenne, paratonnerre, garde-corps...),
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur.
- les terrasses de plain-pied.

Les équipements publics ou d'intérêt général sont admis à s'implanter librement.

Pour l'ensemble de ces exceptions, tout surplomb sur le du domaine public est interdit, hormis pour les rives de toit et gouttières. Tout surplomb sur l'unité foncière riveraine est prohibé.

ARTICLE AU2.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

PRINCIPES GÉNÉRAUX :

L'alignement est celui de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leurs statuts ou leurs fonctions (véhicule ou piétonne). En cas d'emplacement réservé à vocation de création ou élargissement de voie, les règles de recul se mesurent à partir du futur alignement.

RÈGLE :

Aucune implantation en limite n'est admise, toute construction devra respecter un recul d'au moins 4 mètres.

Pour les unités foncières situées à l'angle de plusieurs voies ou situées entre deux voies publiques, la règle d'implantation édictée pourra s'appliquer sur une seule de ces voies (sur la voie desservant la construction principale), sous réserve de respecter un recul minimum de 2m sur les autres voies.

ARTICLE AU2.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

PRINCIPES GÉNÉRAUX

Les distances se mesurent horizontalement en tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative.

Les points de référence pour calculer la hauteur sont comptés entre le niveau haut de la sablière ou de l'acrotère et :

- o le niveau du domaine public mesuré à l'alignement dans la bande d'implantation de référence. Le point de référence est alors mesuré en tout point de la construction.
- o le niveau du terrain naturel au-delà de la bande d'implantation de référence. Dans ce cas, le point de référence à prendre en compte est celui situé au milieu de chaque façade.

RÈGLE

Les constructions peuvent s'implanter en limite, sous conditions de respecter une hauteur (en tout point de la limite) inférieure ou égale à :

- o Pour les abris de jardin ou annexes (non constitutive de surface de plancher) d'une emprise au sol globale inférieure ou égale à 30m² : 3m mesurée à la sablière ou au niveau haut de l'acrotère.
- o Pour les constructions principales : 4m mesurée à la sablière ou au niveau haut de l'acrotère, hauteur portée à 7m au faîtage.

Lorsqu'elles ne sont pas implantées en limite, les constructions respecteront un recul équivalent à la moitié de la hauteur avec un minimum de :

- o 3 mètres pour les constructions principales
- o 1 mètre pour abris de jardin ou annexes (non constitutive de surface de plancher) d'une emprise au sol globale inférieure ou égale à 30m²

Dans tous les cas, les piscines doivent respecter un recul minimum de 2m par rapport aux limites (recul mesurée à partir de l'extérieur de la margelle)

ARTICLE AU2.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE AU2.4 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE AU3 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

PRINCIPES GÉNÉRAUX :

Les points de référence pour calculer la hauteur sont comptés (en tout point de la construction) entre le niveau haut de la sablière ou le niveau haut de l'acrotère et le niveau du terrain naturel après travaux.

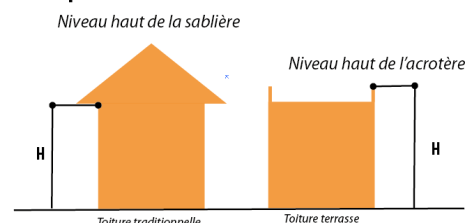
Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les équipements techniques, les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminée et autres superstructures dépassant de la toiture inférieurs ou égaux à 1 m : chaufferies, cages d'ascenseurs, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc.

Il n'est pas imposé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

RÈGLE :

La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres.

Schéma explicatif : Prise en compte du point de référence de la Hauteur



ARTICLE AU4 : STATIONNEMENT**PRINCIPES GÉNÉRAUX**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale, sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation et selon les modalités ci-après.

Chaque place de stationnement permettant de répondre aux exigences fixées ci-dessus devra respecter les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les véhicules motorisés : Longueur : 5 m, Largeur : 2,5 m. Pour les stationnements perpendiculaires, la largeur de la plate-forme de desserte ne pourra pas être inférieure à 6 m.
- pour les vélos : surface minimale d'1.5m² par cycle

50% de la surface dédiée au stationnement aérien devront être constitués de matériaux perméables ou semi-perméables. En cas de décimale, la base de calcul sera arrondie à l'unité supérieure.

Pour les normes imposées ci-dessus il est précisé que chaque tranche commencée compte pour une tranche globale. Pour les constructions comportant plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune des destinations la norme qui lui est propre.

RÈGLE POUR LES VÉHICULES :

Les aménagements réalisés sur une unité foncière déjà bâtie ne doivent pas conduire à supprimer les places de stationnement existantes, même si ces dernières sont supérieures aux places de stationnement imposées par les présentes dispositions.

Destination / sous-destination	Normes imposées
Logements	2 places de stationnement par logement.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement doit être déterminé en tenant compte de la capacité d'accueil de l'équipement et des besoins pressentis, ainsi que de la capacité des stationnements publics situés à proximité.
Bureau,	1 place de stationnement minimum.

RÈGLE POUR LES VÉLOS :

Les aménagements réalisés sur une unité foncière déjà bâtie ne doivent pas conduire à supprimer les places de stationnement existantes, même si ces dernières sont supérieures aux places de stationnement imposées par les présentes dispositions.

Destination / sous-destination	Normes imposées
Immeubles d'habitation groupant au moins trois logements équipés de places de stationnement véhicules individuelles couvertes ou d'accès sécurisés	1 place par logement
Bureau constituant principalement un lieu de travail et équipés de places de stationnements destinés aux salariés	1 place par construction

ARTICLE AU5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE AU5.1 : ESPACES VERTS - IMPERMÉABILISATION

ESPACES VERTS - IMPERMÉABILISATION

Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser le développement de la biodiversité.

Ainsi les plantations existantes seront maintenues. En cas d'arrachage une replantation à hauteur de 100% est exigée sur l'unité foncière (en fonction du nombre d'élément en cas de plantations isolées, ou en fonction du nombre de mètre linéaire en cas de haie). Les plantations seront d'essences locales et adaptées au climat.

Tout aménagement devra maintenir une surface totale d'espace libre minimum de 30% composée a minima de 50% d'espace de pleine terre.

Est entendu par la notion d' « espace libre », la superficie des unités foncières non occupées par l'emprise au sol des constructions, déduction de la superficie des toitures végétalisées (est prise en compte dans ce cas l'emprise effectivement végétalisées).. La notion d'« espace de pleine terre » englobe les espaces libres ayant des propriétés perméables (permettant l'infiltration des eaux pluviales et non bâtis en sous-sol) et pouvant être aménagés en espace vert ou espace naturel (potager, pelouse, plantation...).

ARTICLE AU5.2 : ASPECT DES CONSTRUCTIONS

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

De telles prescriptions peuvent notamment être introduites par l'architecte des bâtiments de France dans le périmètre des monuments historique tel que délimité sur le plan des servitudes d'utilité publique en annexe du PLU.

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails sont d'un type régional affirmé étranger au territoire local sont interdites. Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits.

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être tels que le béton grossier, les briques creuses, les parpaings agglomérés, etc.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas :

- aux vérandas, marquises, appentis, pergola et tonnelles.
- aux équipements d'intérêt collectif et service public.

Pour l'ensemble de ces exceptions, l'aspect des constructions doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

VOLUMÉTRIE :

- Une attention particulière sera apportée à la volumétrie des constructions. Ces dernières doivent présenter des volumes et des caractéristiques homogènes avec les constructions existantes.
- L'orientation des constructions doit être choisie de manière à maximiser les apports solaires et l'approche bioclimatique comme détaillé dans les orientations d'aménagement et de programmation thématiques.

TOITURE :

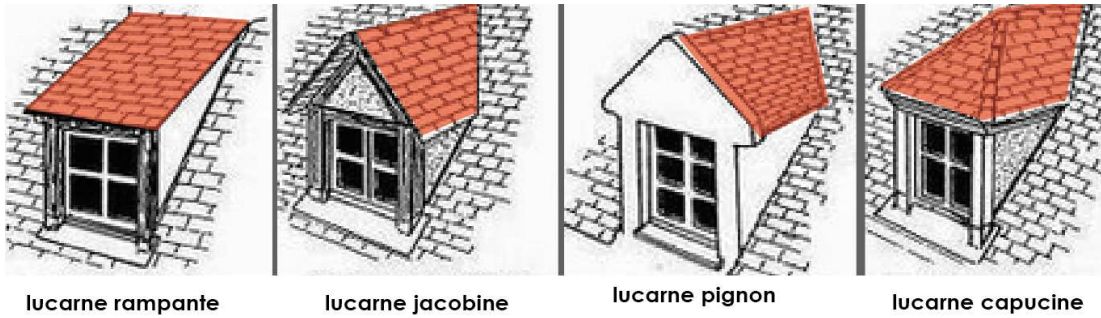
- Les toitures devront être constituées de toiture dans la pente est comprise entre 30° et 60°. Seules sont admises :
 - o Les toitures présentant une forme à deux ou quatre versants, à croupes ou à coyaux (les toitures à coyaux peuvent avoir deux versants en croupes). Le jeu des toitures (forme et orientation) est admis sur une même construction.



- o Les toitures terrasses uniquement si elles ne constituent pas un lieu de vie et qu'elles ne présentent pas d'accessibilité directe depuis la construction.
- o Les toitures à seul versant uniquement sur les annexes accolées (dans la limite des pentes imposées ci-avant). Lorsque cela est possible, la pente respectera celle de la construction initiale.
- Les toitures devront être constituées de matériaux dont l'aspect est similaire à celui de la brique en terre cuite de teinte à dominante rouge ou brun choisie parmi la gamme suivante :



- Afin d'assurer un équilibre visuel, les ouvertures réalisées dans les toitures doivent répondre aux conditions suivantes :
 - o toute modification ou création d'ouverture implique de rechercher un ordonnancement (alignement vertical ou horizontal), notamment avec les ouvertures déjà existantes en façades ou toiture.
 - Sur les toitures visibles depuis le domaine public, seules sont autorisées les tabatières / fenêtres de toit (intégrées à la pente de la toiture), ainsi que les lucarnes parmi les formes ci-dessous présentées.



- Les ouvrages techniques propres à la construction sont dissimulés ou constituent un élément de la composition architecturale.

MATÉRIAUX ET COULEURS DES FAÇADES :

- Une homogénéité et unité d'aspect seront recherchées dans le traitement de toutes les façades. L'aspect des matériaux et couleurs des façades doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour.
- Dans tous les cas les enduits extérieurs des constructions doivent être choisis dans la gamme des tons pierres locales. L'emploi du blanc pur et des couleurs criardes est interdit.
- Sont interdits les matériaux non revêtus, de mauvais aspect de surface, d'aspect brillant, ou dont le vieillissement altère l'aspect et notamment les éléments présentant un aspect métallique et/ou non peint.
- Les façades d'habitation et les clôtures doivent être peintes ou enduites à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches, ...), à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature, leur aspect et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.
- Le recours à des matériaux d'aspects différents, liés au choix d'une qualité environnementale ou à l'utilisation des énergies renouvelables, est admis.
- Sont également autorisés les lambrechures bois posées verticalement en partie haute du pignon.

DIVERS :

- D'une manière générale :
 - o les dispositifs techniques d'installation thermiques ou solaires extérieurs (pompes à chaleur, climatiseurs, panneaux photovoltaïques, etc.), ainsi que les citernes (fioul, eau pluviale...) devront être insérés correctement dans l'ensemble architectural ou paysagé. Ils devront être composés de teintes non brillantes à terme.
 - o les dépôts visibles depuis le domaine public feront l'objet d'une intégration visuelle paysagère.
- Les extracteurs et les ventilations mécaniques contrôlées devront faire l'objet d'un traitement acoustique approprié.

TITRE VIII : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE AGRICOLE DITE ZONE « A »

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES

Article R.151-22 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

Article R151-23 du Code de l'Urbanisme :

« Peuvent être autorisées, en zone A :

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

La zone A regroupe les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend :

- une **zone ANC** non constructible pour des motifs de préservation environnementale, naturelle ou paysagère, ainsi qu'un secteur de taille et de capacité d'accueil limités
- un **secteur Ac** : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) admettant les activités d'extractions

Rappel.

- Des prescriptions ou préconisations supplémentaires sont imposées pour les servitudes d'utilité publiques ou sur les secteurs soumis à des risques naturels
- La zone est concernée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques et sectorielles.
- Les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondations restent applicables. En cas d'incohérence, ce sont les dispositions les plus strictes qui s'appliquent.

Les dispositions ci-dessous complètent les dispositions générales telles qu'édictees aux titres I à V

ARTICLE A1 : AFFECTATION, USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que toutes occupations et utilisations du sol non interdites ou soumises à des conditions particulières sont admises.

D'une manière générale, sont interdites les constructions et les utilisations du sol, qui par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité publique et la vocation d'habitat de la zone ou sont susceptibles d'engendrer des inconvénients ou des nuisances graves (visuelles, sonores ou olfactives) jugés incompatibles avec l'habitat.

Les constructions et occupations autorisées, admises sous conditions ou interdites sont précisées dans le tableau ci-dessous.

- ⇒ **X** = constructions interdites / **C** = constructions admises sous conditions (confère règlement textuel pour le détail des conditions imposées) / **A** = constructions admises

Destination des constructions	Sous-destinations	Zone A	Zone ANC	Secteur Ac
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	A + C2	X	X

	Exploitation forestière	X	X	X
Habitation	Logement	C3	X	X
	Hébergement	X	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	X	X
	Commerce de gros	X	X	X
	Hébergement hôtelier et touristique	X	X	X
	Restauration	X	X	X
	Activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X
	Cinéma	X	X	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations et assimilés	X	X	X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X
	Salles d'art et de spectacles	X	X	X
	Autres équipements recevant du public (salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage...)	C1	X	X
	Lieux de culte	X	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	C1	C0	C1
	Équipements sportifs	C1	C0	X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X
	Entrepôt	X	X	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X
	Bureau	A	X	X
Autres occupations et utilisations du sol	Ouverture ou exploitation de carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X	X	A
	Dépôt et stockage de déchets de toute nature, de véhicules usagés, de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	C4	X	C4
	Affouillements et exhaussements du sol	C5	C5	A
	Aménagement et ouverture de terrains de campings ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitation légères de loisirs	X	X	X

Au sein de la zone agricole A, les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles sont autorisées lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, sous réserve d'être implantées à proximité des bâtiments agricoles (moins de 25 mètres). De même, les activités exercées par un exploitant agricole qui ont pour support l'exploitation (gîte, camping à la ferme) sont admises sous réserve d'être implantés à proximité des constructions agricoles (moins de 25 mètres).

Le changement de destination des constructions repérées sur le plan graphique au titre des dispositions de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme est autorisé dès lors qu'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites et qu'il répond à une ou plusieurs des destinations admises (confère dispositions générales).

Les constructions et occupations du sol admises sous conditions doivent répondre aux conditions spécifiques suivantes :

- **C0** : Au sein du secteur ANC, seuls sont admis sous réserve de ne pas porter atteinte aux perspectives visuelles et paysagères et dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés :
 - o Les affouillements et exhaussements de sols sous conditions (C5),
 - o Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
 - o Les équipements sportifs.
- **C1** : Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont admis dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés.

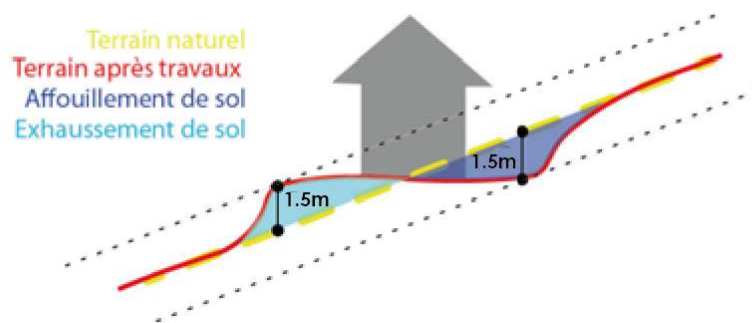
Sur l'ensemble de la zone agricole (hormis le secteur Ac), les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés liés et/ou nécessaires au développement des énergies renouvelables sont autorisés uniquement sous réserve de répondre à un projet agrivoltaïque conformément aux conditions imposées par décret ou arrêté.

Pour mémoire, à la date d'approbation du PLU, l'arrêté de référence est celui du 05/07/2024 relatif au développement de l'agrivoltaïsme et aux conditions d'implantation des installations photovoltaïques sur terrains agricoles dont toutes les évolutions devront être questionnées.

- **C2** : Les logements agricoles sont autorisés s'ils sont liés et nécessaires à l'exploitation agricole, sous conditions : d'un logement par exploitation, intégré ou accolé au bâtiment d'exploitation et limité de 80m² de surface de plancher maximum.
- **C3** : Les extensions ou annexes des constructions d'habitation existantes repérées sur le plan graphique au titre des dispositions de l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme sont autorisées dans la limite de 50m² d'emprise au sol globale (par construction existante) et à conditions d'être implantées à moins de 30 mètres de la construction repérée.
- **C4** : Les dépôts sont autorisés uniquement s'ils sont liés aux activités autorisées dans la zone (agricole au sein de la zone A et d'extraction au sein de la zone Ac).
- **C5** : Les exhaussements et affouillements de sol sont admis sous conditions d'être nécessaires aux opérations autorisées dans la zone et de présenter une hauteur/profondeur inférieure ou égale à 1.5 mètre par rapport au terrain naturel (hors piscine). Dans ce cas la hauteur est mesurée au point le plus haut / bas de l'exhaussement ou de l'affouillement par rapport au niveau du terrain naturel.

L'équilibre des affouillements et exhaussements de sol devra être recherché et leur impact visuel devra être limité via la mise en place d'un système de pallier. Dans ce cas la distance minimale séparant les affouillements/exhaussements de sols est fixée à 5m.

Schéma explicatif : interprétation de la règle de hauteur maximale des exhaussements et affouillements de sol



ARTICLE A2 : RÈGLES D'IMPLANTATION

Les marges de recul prises en compte se mesurent entre l'alignement du domaine public, ou de la limite

séparative et tout point de la construction. Ne sont toutefois pas pris en compte dans le calcul des marges de recul :

- les saillies inférieures ou égales à 0,30 m par rapport au nu du mur de façade (garde-corps, élément technique, modénature de façade...),
- les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture (chaufferie, antenne, paratonnerre, garde-corps...),
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur.
- les terrasses de plain-pied.

Les équipements publics ou d'intérêt général sont admis à s'implanter librement.

Pour l'ensemble de ces exceptions, tout surplomb sur le du domaine public est interdit, hormis pour les rives de toit et gouttières. Tout surplomb sur l'unité foncière riveraine est prohibé.

ARTICLE A2.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

PRINCIPES GÉNÉRAUX :

L'alignement est celui de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leurs statuts ou leurs fonctions (véhicule ou piétonne). En cas d'emplacement réservé à vocation de création ou élargissement de voie, les règles de recul se mesurent à partir du futur alignement.

RÈGLE :

Aucune implantation en limite n'est admise, toute construction devra respecter un recul d'au moins 20 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales et 10 mètres par rapport à toutes autres voies.

Pour les seules extensions ou annexes des constructions existantes repérées sur les plans graphiques, un recul plus souple de 6m est admis. En outre, Lorsque la construction existante repérée ne respecte pas les présentes dispositions, les extensions pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante.

ARTICLE A2.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

PRINCIPES GÉNÉRAUX

Les distances se mesurent horizontalement en tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative.

Les points de référence pour calculer la hauteur sont comptés entre le niveau haut de la sablière ou de l'acrotère et :

- o le niveau du domaine public mesuré à l'alignement dans la bande d'implantation de référence. Le point de référence est alors mesuré en tout point de la construction.
- o le niveau du terrain naturel au-delà de la bande d'implantation de référence. Dans ce cas, le point de référence à prendre en compte est celui situé au milieu de chaque façade.

RÈGLE

Les constructions peuvent s'implanter en limite ou respecter un recul équivalent à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 mètres.

ARTICLE A2.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE A2.4 - EMPRISE AU SOL

Au sein des secteurs ANC et Ac, l'emprise au sol globale est limitée à 10% du secteur.

ARTICLE A3 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

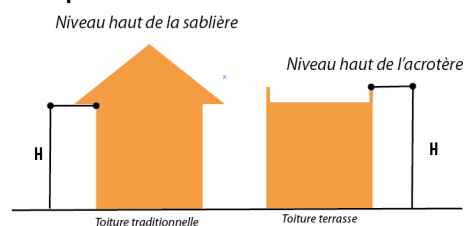
PRINCIPES GÉNÉRAUX :

Les points de référence pour calculer la hauteur sont comptés (en tout point de la construction) entre le niveau haut de la sablière ou le niveau haut de l'acrotère et le niveau du terrain naturel après travaux.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les équipements techniques, les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminée et autres superstructures dépassant de la toiture inférieurs ou égaux à 1m : chaufferies, cages d'ascenseurs, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc.

Il n'est pas imposé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Schéma explicatif : Prise en compte du point de référence de la Hauteur



RÈGLE :

La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres, hauteur portée à 12m pour les constructions agricoles (hormis les logements agricoles).

ARTICLE A4 : STATIONNEMENT

PRINCIPES GÉNÉRAUX

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale, sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation et selon les modalités ci-après.

Chaque place de stationnement permettant de répondre aux exigences fixées ci-dessus devra respecter les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les véhicules motorisés : Longueur : 5 m, Largeur : 2,5 m. Pour les stationnements perpendiculaires, la largeur de la plate-forme de desserte ne pourra pas être inférieure à 6 m.
- pour les vélos : surface minimale d'1.5m² par cycle

50% de la surface dédiée au stationnement aérien devront être constitués de matériaux perméables ou semi-perméables. En cas de décimale, la base de calcul sera arrondie à l'unité supérieure.

Le nombre de places de stationnement doit être déterminé en tenant compte de la capacité d'accueil de l'équipement et des besoins pressentis, ainsi que de la capacité des stationnements publics situés à proximité.

ARTICLE A5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE A5.1 : ESPACES VERTS - IMPERMÉABILISATION

ESPACES VERTS - IMPERMÉABILISATION

Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser le développement de la biodiversité.

Ainsi les plantations existantes seront maintenues. En cas d'arrachage une replantation à hauteur de 100% est exigée sur l'unité foncière (en fonction du nombre d'élément en cas de plantations isolées, ou en fonction du nombre de mètre linéaire en cas de haie). Les plantations seront d'essences locales et adaptées au climat.

Tout aménagement devra maintenir une surface totale d'espace libre minimum composée a minima de 70% d'espace de pleine terre.

	Zone A et secteur ANC	Secteur Ac
% minimums d'espaces libres	80%	80% avec 10% d'espace de pleine terre

Pour les constructions existantes repérées sur les plans graphiques, la surface totale d'espace libre est limitée à 30% maximum de la surface de l'unité foncière.

Est entendu par la notion d' « espace libre », la superficie des unités foncières non occupées par l'emprise au sol des constructions, déduction de la superficie des toitures végétalisées (est prise en compte dans ce cas l'emprise effectivement végétalisées).. La notion d'« espace de pleine terre » englobe les espaces libres ayant des propriétés perméables (permettant l'infiltration des eaux pluviales et non bâtis en sous-sol) et pouvant être aménagés en espace vert ou espace naturel (potager, pelouse, plantation...).

Au sein des secteurs de ruissellement identifiés sur les plans graphiques toute nouvelle imperméabilisation des sols est interdite.

ARTICLE A5.2 : ASPECT DES CONSTRUCTIONS

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

De telles prescriptions peuvent notamment être introduites par l'architecte des bâtiments de France dans le périmètre des monuments historique tel que délimité sur le plan des servitudes d'utilité publique en annexe du PLU.

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails sont d'un type régional affirmé étranger au territoire local sont interdites. Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits.

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être tels que le béton grossier, les briques creuses, les parpaings agglomérés, etc.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas :

- aux vérandas, marquises, appentis, pergola et tonnelles.
- aux équipements d'intérêt collectif et service public.
- aux constructions agricoles, exception des logements agricoles

Pour l'ensemble de ces exceptions, l'aspect des constructions doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

VOLUMÉTRIE :

- Une attention particulière sera apportée à la volumétrie des constructions. Ces dernières doivent présenter des volumes et des caractéristiques homogènes avec les constructions existantes.

- L'orientation des constructions doit être choisie de manière à maximiser les apports solaires et l'approche bioclimatique comme détaillé dans les orientations d'aménagement et de programmation thématiques.

TOITURE :

- Les toitures devront être constituées de toiture dans la pente est comprise entre 30° et 60°. Seules sont admises :
 - o Les toitures présentant une forme à deux ou quatre versants, à croupes ou à coyaux (les toitures à coyaux peuvent avoir deux versants en croupes). Le jeu des toitures (forme et orientation) est admis sur une même construction.

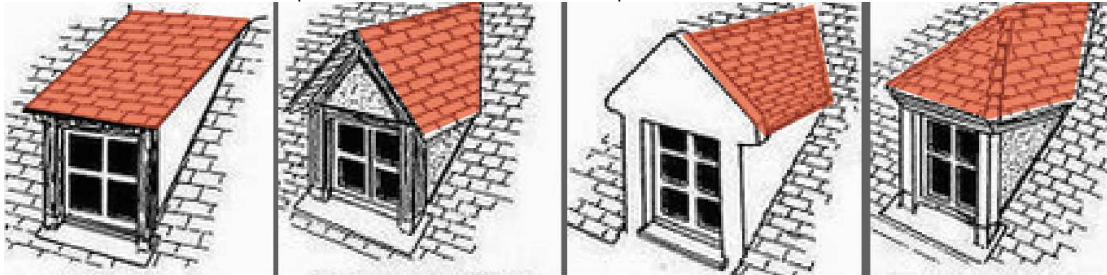


- o Les toitures terrasses uniquement si elles ne constituent pas un lieu de vie et qu'elles ne présentent pas d'accessibilité directe depuis la construction.
- o Les toitures à seul versant uniquement sur les annexes accolées (dans la limite des pentes imposées ci-avant). Lorsque cela est possible, la pente respectera celle de la construction initiale.
- Les toitures devront être constituées de matériaux dont l'aspect est similaire à celui de la brique en terre cuite de teinte à dominante rouge ou brun choisie parmi la gamme suivante :



- Afin d'assurer un équilibre visuel, les ouvertures réalisées dans les toitures doivent répondre aux conditions suivantes :
 - o toute modification ou création d'ouverture implique de rechercher un ordonnancement (alignement vertical ou horizontal), notamment avec les ouvertures déjà existantes en façades ou toiture.

- Sur les toitures visibles depuis le domaine public, seules sont autorisées les tabatières / fenêtres de toit (intégrées à la pente de la toiture), ainsi que les lucarnes parmi les formes ci-dessous présentées.



lucarne rampante

lucarne jacobine

lucarne pignon

lucarne capucine

- Les ouvrages techniques propres à la construction sont dissimulés ou constituent un élément de la composition architecturale.

MATÉRIAUX ET COULEURS DES FAÇADES :

- Une homogénéité et unité d'aspect seront recherchées dans le traitement de toutes les façades. L'aspect des matériaux et couleurs des façades doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour.
- Dans tous les cas les enduits extérieurs des constructions doivent être choisis dans la gamme des tons pierres locales. L'emploi du blanc pur et des couleurs criardes est interdit.
- Sont interdits les matériaux non revêtus, de mauvais aspect de surface, d'aspect brillant, ou dont le vieillissement altère l'aspect et notamment les éléments présentant un aspect métallique et/ou non peint.
- Les façades d'habitation et les clôtures doivent être peintes ou enduites à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches, ...), à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature, leur aspect et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.
- Le recours à des matériaux d'aspects différents, liés au choix d'une qualité environnementale ou à l'utilisation des énergies renouvelables, est admis.
- Sont également autorisés les lambrechures bois posées verticalement en partie haute du pignon.

DIVERS :

- D'une manière générale :
 - o les dispositifs techniques d'installation thermiques ou solaires extérieurs (pompes à chaleur, climatiseurs, panneaux photovoltaïques, etc.), ainsi que les citernes (fioul, eau pluviale...) devront être insérés correctement dans l'ensemble architectural ou paysagé. Ils devront être composés de teintes non brillantes à terme.
 - o les dépôts visibles depuis le domaine public feront l'objet d'une intégration visuelle paysagère.
- Les extracteurs et les ventilations mécaniques contrôlées devront faire l'objet d'un traitement acoustique approprié.

TITRE VIII : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE NATURELLE DITE ZONE « N »

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES

Article R151-24 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1. Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
2. Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
3. Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
4. Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
5. Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

Article R151-25 du Code de l'Urbanisme :

« Peuvent être autorisées en zone N :

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

La zone N est une zone de protection stricte qui couvre les secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des 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'espace naturel.

Plus globalement, les zones N sont des zones de protection strictes du massif forestier et des espaces naturels. Toutefois, cet objectif de protection doit permettre la découverte et la fréquentation organisée de ces milieux, ceux-ci participant à l'attrait touristique de la station.

Ainsi aucune construction n'est en principe autorisée dans ces zones naturelles, excepté celles qui s'avèrent nécessaires au fonctionnement de la zone ou à des équipements publics autorisés ou qui interviennent dans des secteurs prédéfinis à la constructibilité très limitée. Elle comprend à ce titre :

Rappel.

- Des prescriptions ou préconisations supplémentaires sont imposées pour les servitudes d'utilité publiques ou sur les secteurs soumis à des risques naturels
- La zone est concernée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques et sectorielles.
- Les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondations restent applicables. En cas d'incohérence, ce sont les dispositions les plus strictes qui s'appliquent.

Les dispositions ci-dessous complètent les dispositions générales telles qu'édictées aux titres I à V

ARTICLE N1 : AFFECTATION, USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que toutes occupations et utilisations du sol non interdites ou soumises à des conditions particulières sont admises.

D'une manière générale, sont interdites les constructions et les utilisations du sol, qui par leur nature, leur destination, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la sécurité publique et la vocation d'habitat de la zone ou sont susceptibles d'engendrer des inconvénients ou des nuisances graves (visuelles, sonores ou olfactives) jugés incompatibles avec l'habitat.

Les constructions et occupations autorisées, admises sous conditions ou interdites sont précisées dans le tableau ci-dessous.

⇒ **X** = constructions interdites / **C** = constructions admises sous conditions (confère règlement textuel pour le détail des conditions imposées) / **A** = constructions admises

Destination des constructions	Sous-destinations	Zone N	Secteur Np
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X
	Exploitation forestière	A	X
Habitation	Logement	X	X
	Hébergement	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	X
	Commerce de gros	X	X
	Hébergement hôtelier et touristique	X	X
	Restauration	X	X
	Activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X
	Cinéma	X	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations et assimilés	X	X
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X
	Salles d'art et de spectacles	X	X
	Autres équipements recevant du public (salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage...)	X	X
	Lieux de culte	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	C1	C0
	Équipements sportifs	C1	C0
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X
	Entrepôt	X	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X
	Bureau	A	X
Autres occupations et utilisations du sol	Ouverture ou exploitation de carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X	X
	Dépôt et stockage de déchets de toute nature, de véhicules usagés, de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	C2	X
	Affouillements et exhaussements du sol	C3	C3
	Aménagement et ouverture de terrains de campings ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitation légères de loisirs	X	X

Les constructions et occupations du sol admises sous conditions doivent répondre aux conditions

spécifiques suivantes :

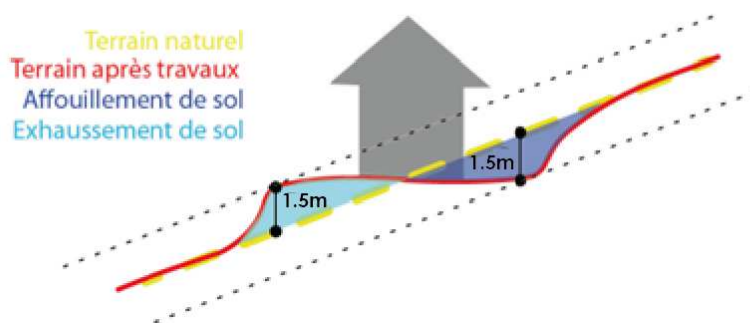
- **C0** : Au sein du secteur Np, seuls sont admis sous réserve de ne pas porter atteinte aux perspectives visuelles et paysagères et dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés :
 - o Les affouillements et exhaussements de sols sous conditions (C5),
 - o Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
 - o Les équipements sportifs.

Sur l'ensemble de la zone naturelle, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés liés et/ou nécessaires au développement des énergies renouvelables sont interdits.

- **C1** : Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont admis dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantées.
- **C2** : Les dépôts sont autorisés uniquement s'ils sont liés aux activités autorisées dans la zone.
- **C3** : Les exhaussements et affouillements de sol sont admis sous conditions d'être nécessaires aux opérations autorisées dans la zone et de présenter une hauteur/profondeur inférieure ou égale à 1.5 mètre par rapport au terrain naturel (hors piscine). Dans ce cas la hauteur est mesurée au point le plus haut / bas de l'exhaussement ou de l'affouillement par rapport au niveau du terrain naturel.

L'équilibre des affouillements et exhaussements de sol devra être recherché et leur impact visuel devra être limité via la mise en place d'un système de pallier. Dans ce cas la distance minimale séparant les affouillements/exhaussements de sols est fixée à 5m.

Schéma explicatif : interprétation de la règle de hauteur maximale des exhaussements et affouillements de sol



ARTICLE N2 : RÈGLES D'IMPLANTATION

Les marges de recul prises en compte se mesurent entre l'alignement du domaine public, ou de la limite séparative et tout point de la construction. Ne sont toutefois pas pris en compte dans le calcul des marges de recul :

- les saillies inférieures ou égales à 0,30 m par rapport au nu du mur de façade (garde-corps, élément technique, modénature de façade...),
- les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture (chaufferie, antenne, paratonnerre, garde-corps...),
- en cas de travaux sur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 m d'épaisseur.
- les terrasses de plain-pied.

Les équipements publics ou d'intérêt général sont admis à s'implanter librement.

Pour l'ensemble de ces exceptions, tout surplomb sur le du domaine public est interdit, hormis pour les rives de toit et gouttières. Tout surplomb sur l'unité foncière riveraine est prohibé.

ARTICLE N2.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

PRINCIPES GÉNÉRAUX :

L'alignement est celui de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leurs statuts ou leurs fonctions (véhicule ou piétonne). En cas d'emplacement réservé à vocation de création ou élargissement de voie, les règles de recul se mesurent à partir du futur alignement.

RÈGLE :

Aucune implantation en limite n'est admise, toute construction devra respecter un recul d'au moins 20 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales et 10m par rapport à toutes autres voies.

Au sein du secteur Np, le recul est porté à 4m.

Le long des cours d'eau reportés sur plan plans graphiques, les constructions et aménagements devront respecter un recul minimal de 10m mesuré depuis le bord de la berge. Cette disposition n'est pas applicable aux équipements, affouillements et exhaussements de sols liés à la gestion ou l'entretien hydraulique, ainsi qu'à la remise en état des cours d'eau.

ARTICLE N2.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

PRINCIPES GÉNÉRAUX

Les distances se mesurent horizontalement en tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative.

Les points de référence pour calculer la hauteur sont comptés entre le niveau haut de la sablière ou de l'acrotère et :

- o le niveau du domaine public mesuré à l'alignement dans la bande d'implantation de référence. Le point de référence est alors mesuré en tout point de la construction.
- o le niveau du terrain naturel au-delà de la bande d'implantation de référence. Dans ce cas, le point de référence à prendre en compte est celui situé au milieu de chaque façade.

RÈGLE

Les constructions peuvent s'implanter en limite ou respecter un recul équivalent à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 mètres.

ARTICLE N2.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE N2.4 - EMPRISE AU SOL

Au sein de la zone Np, l'emprise au sol globale est limitée à 5% du secteur.

ARTICLE N3 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

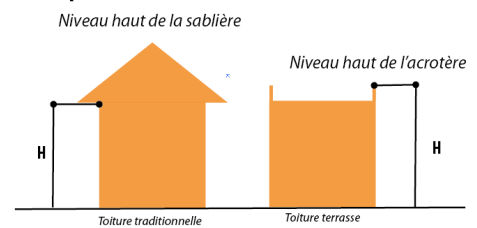
PRINCIPES GÉNÉRAUX :

Les points de référence pour calculer la hauteur sont comptés (en tout point de la construction) entre le niveau haut de la sablière ou le niveau haut de l'acrotère et le niveau du terrain naturel après travaux.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les équipements techniques, les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminée et autres superstructures dépassant de la toiture inférieurs ou égaux à 1 m : chaufferies, cages d'ascenseurs, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc.

Il n'est pas imposé de règle pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Schéma explicatif : Prise en compte du point de référence de la Hauteur



RÈGLE :

La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres.

ARTICLE N4 : STATIONNEMENT

PRINCIPES GÉNÉRAUX

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale, sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation et selon les modalités ci-après.

Chaque place de stationnement permettant de répondre aux exigences fixées ci-dessus devra respecter les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les véhicules motorisés : Longueur : 5 m, Largeur : 2,5 m. Pour les stationnements perpendiculaires, la largeur de la plate-forme de desserte ne pourra pas être inférieure à 6 m.
- pour les vélos : surface minimale d'1.5m² par cycle

50% de la surface dédiée au stationnement aérien devront être constitués de matériaux perméables ou semi-perméables. En cas de décimale, la base de calcul sera arrondie à l'unité supérieure.

Le nombre de places de stationnement doit être déterminé en tenant compte de la capacité d'accueil de l'équipement et des besoins pressentis, ainsi que de la capacité des stationnements publics situés à proximité.

ARTICLE N5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE N5.1 : ESPACES VERTS - IMPERMÉABILISATION

ESPACES VERTS - IMPERMÉABILISATION

Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser le développement de la biodiversité.

Ainsi les plantations existantes seront maintenues. En cas d'arrachage une replantation à hauteur de 100% est exigée sur l'unité foncière (en fonction du nombre d'élément en cas de plantations isolées, ou en fonction du nombre de mètre linéaire en cas de haie). Les plantations seront d'essences locales et adaptées au climat.

Tout aménagement devra maintenir une surface totale d'espace libre minimum de 80% composée a minima de 70% d'espace de pleine terre.

Est entendu par la notion d'« espace libre », la superficie des unités foncières non occupées par l'emprise au sol des constructions, déduction de la superficie des toitures végétalisées (est prise en compte dans ce cas l'emprise effectivement végétalisées).. La notion d'« espace de pleine terre » englobe les espaces libres ayant des propriétés perméables (permettant l'infiltration des eaux pluviales et non bâtis en sous-sol) et pouvant être aménagés en espace vert ou espace naturel (potager, pelouse, plantation...).

ARTICLE N5.2 : ASPECT DES CONSTRUCTIONS

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

De telles prescriptions peuvent notamment être introduites par l'architecte des bâtiments de France dans le périmètre des monuments historique tel que délimité sur le plan des servitudes d'utilité publique en annexe du PLU.

Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants.

Les constructions dont l'aspect général ou certains détails sont d'un type régional affirmé étranger au territoire local sont interdites. Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits.

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région sont destinés à l'être tels que le béton grossier, les briques creuses, les parpaings agglomérés, etc.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas :

- aux vérandas, marquises, appentis, pergola et tonnelles.
- aux équipements d'intérêt collectif et service public.

Pour l'ensemble de ces exceptions, l'aspect des constructions doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

VOLUMÉTRIE :

- Une attention particulière sera apportée à la volumétrie des constructions. Ces dernières doivent présenter des volumes et des caractéristiques homogènes avec les constructions existantes.
- L'orientation des constructions doit être choisie de manière à maximiser les apports solaires et l'approche bioclimatique comme détaillé dans les orientations d'aménagement et de programmation thématiques.

TOITURE :

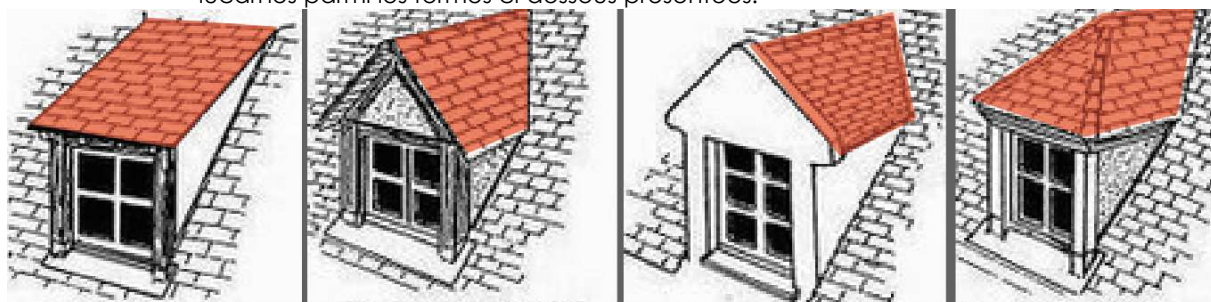
- Les toitures devront être constituées de toiture dans la pente est comprise entre 30° et 60°. Seules sont admises :
 - o Les toitures présentant une forme à deux ou quatre versants, à croupes ou à coyaux (les toitures à coyaux peuvent avoir deux versants en croupes). Le jeu des toitures (forme et orientation) est admis sur une même construction.



- o Les toitures terrasses uniquement si elles ne constituent pas un lieu de vie et qu'elles ne présentent pas d'accessibilité directe depuis la construction.
- o Les toitures à seul versant uniquement sur les annexes accolées (dans la limite des pentes imposées ci-avant). Lorsque cela est possible, la pente respectera celle de la construction initiale.
- Les toitures devront être constituées de matériaux dont l'aspect est similaire à celui de la brique en terre cuite de teinte à dominante rouge ou brun choisie parmi la gamme suivante :



- Afin d'assurer un équilibre visuel, les ouvertures réalisées dans les toitures doivent répondre aux conditions suivantes :
 - o toute modification ou création d'ouverture implique de rechercher un ordonnancement (alignement vertical ou horizontal), notamment avec les ouvertures déjà existantes en façades ou toiture.
 - Sur les toitures visibles depuis le domaine public, seules sont autorisées les tabatières / fenêtres de toit (intégrées à la pente de la toiture), ainsi que les lucarnes parmi les formes ci-dessous présentées.



lucarne rampante

lucarne jacobine

lucarne pignon

lucarne capucine

- Les ouvrages techniques propres à la construction sont dissimulés ou constituent un élément de la composition architecturale.

MATÉRIAUX ET COULEURS DES FAÇADES :

- Une homogénéité et unité d'aspect seront recherchées dans le traitement de toutes les façades. L'aspect des matériaux et couleurs des façades doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour.
- Dans tous les cas les enduits extérieurs des constructions doivent être choisis dans la gamme des tons pierres locales. L'emploi du blanc pur et des couleurs criardes est interdit.

- Sont interdits les matériaux non revêtus, de mauvais aspect de surface, d'aspect brillant, ou dont le vieillissement altère l'aspect et notamment les éléments présentant un aspect métallique et/ou non peint.
- Les façades d'habitation et les clôtures doivent être peintes ou enduites à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches, ...), à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature, leur aspect et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.
- Le recours à des matériaux d'aspects différents, liés au choix d'une qualité environnementale ou à l'utilisation des énergies renouvelables, est admis.
- Sont également autorisés les lambrechures bois posées verticalement en partie haute du pignon.

DIVERS :

- D'une manière générale :
 - o les dispositifs techniques d'installation thermiques ou solaires extérieurs (pompes à chaleur, climatiseurs, panneaux photovoltaïques, etc.), ainsi que les citernes (fioul, eau pluviale...) devront être insérés correctement dans l'ensemble architectural ou paysagé. Ils devront être composés de teintes non brillantes à terme.
 - o les dépôts visibles depuis le domaine public feront l'objet d'une intégration visuelle paysagère.
- Les extracteurs et les ventilations mécaniques contrôlées devront faire l'objet d'un traitement acoustique approprié.