

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Commune de ST DIZIER L'ÉVÊQUE

(90090)



### PIECE N°4.1 : REGLEMENT TEXTUEL

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

#### DOSSIER D'ARRÊT



**Cabinet d'urbanisme DORGAT**  
 3 Avenue de la Découverte  
 21 000 DIJON  
 03.80.73.05.90  
 dorgat@dorgat.fr  
[www.dorgat.fr](http://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](http://www.prelude-be.fr)

<b>TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b> .....	<b>4</b>
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 .....	8
<b>TITRE II : RAPPELS GÉNÉRAUX</b> .....	<b>9</b>
ARTICLE II.1 : GENERALITES.....	9
ARTICLE II.2 : DÉROGATIONS.....	9
ARTICLE II.3 : ETAT DES CONNAISSANCES ARCHEOLOGIQUES .....	11
ARTICLE II.4 : RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES .....	11
<b>TITRE III : DÉFINITIONS DES DESTINATIONS UTILISÉES DANS LE RÈGLEMENT</b> .....	<b>17</b>
<b>TITRE IV : LEXIQUE</b> .....	<b>22</b>
<b>TITRE V : DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES</b> .....	<b>26</b>
ARTICLE IV.1 : PROTECTION DU CADRE NATUREL ET PAYSAGER .....	26
ARTICLE IV.2 : CHANGEMENT DE DESTINATION.....	29
ARTICLE IV.3 : ACCÈS ET RÉSEAUX DIVERS.....	29
ARTICLE IV.4 : RÈGLES GÉNÉRALES .....	31
<b>TITRE VI : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE URBAINE DITE ZONE « U »</b> .....	<b>34</b>
ARTICLE U1 : AFFECTATION, USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS .....	34
ARTICLE U2 : RÈGLES D'IMPLANTATION ET AUTRES OCCUPATIONS DU SOL (USAGE / NATURE D'ACTIVITE) : .....	36
ARTICLE U3 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS .....	38
ARTICLE U4 : STATIONNEMENT .....	39
ARTICLE U5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	40
ARTICLE U5.1 : ESPACES VERTS - IMPERMEABILISATION .....	40
ARTICLE U5.2 : ASPECT DES CONSTRUCTIONS .....	40
<b>TITRE VII : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE A URBANISER DITE ZONE « AU »</b> .....	<b>44</b>
ARTICLE AU1 : AFFECTATION, USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS .....	44
ARTICLE AU2 : RÈGLES D'IMPLANTATION ET AUTRES OCCUPATIONS DU SOL (USAGE / NATURE D'ACTIVITE) .....	46
ARTICLE AU3 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS .....	48
ARTICLE AU4 : STATIONNEMENT .....	48
ARTICLE AU5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	49
ARTICLE AU5.1 : ESPACES VERTS - IMPERMEABILISATION .....	49
ARTICLE AU5.2 : ASPECT DES CONSTRUCTIONS .....	49
<b>TITRE VIII : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE AGRICOLE DITE ZONE « A »</b> .....	<b>52</b>
ARTICLE A1 : AFFECTATION, USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	52
ARTICLE A2 : RÈGLES D'IMPLANTATION.....	55
ARTICLE A3 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	57
ARTICLE A4 : STATIONNEMENT.....	57
ARTICLE A5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE .....	57
ARTICLE A5.1 : ESPACES VERTS - IMPERMEABILISATION.....	57
ARTICLE A5.2 : ASPECT DES CONSTRUCTIONS.....	58
<b>TITRE VIII : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE NATURELLE DITE ZONE « N »</b> .....	<b>61</b>
ARTICLE N1 : AFFECTATION, USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	61
ARTICLE N2 : RÈGLES D'IMPLANTATION.....	64
ARTICLE N3 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS .....	65
ARTICLE N4 : STATIONNEMENT.....	66
ARTICLE N5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE .....	66
ARTICLE N5.1 : ESPACES VERTS - IMPERMEABILISATION.....	66
ARTICLE N5.2 : ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS .....	66
<b>TITRE IX : NUANCIER</b> .....	<b>69</b>

## GUIDE DE LECTURE PRÉALABLE DES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES

Tout acteur du territoire ou porteur de projet doit se référer aux pièces réglementaires applicables sur son terrain.

**ÉTAPE 1 - La lecture des plans de zonage** : Se référer aux plans de zonage graphiques 6.1 ; 6.2 et 6.3 pour identifier le terrain et la zone réglementaire concernée. La pièce 6.3 permet d'identifier les risques également recensés sur le terrain.

Ces plans de zonage permettent d'identifier :

- Le **zonage réglementaire** => se référer à la pièce 6.1, 6.2, 6.3
- Les **prescriptions réglementaires** => se référer à la pièce 6.1, 6.2, 6.3
- Les **risques naturels et technologiques** => se référer à la pièce 6.3 et aux annexes 4.3 du règlement
- Les **informations particulières** => se référer aux pièces graphiques et aux pièces annexes

**ÉTAPE 2 – La lecture des pièces réglementaires** : Se référer au règlement pour connaître les prescriptions applicables.

Le présent règlement se compose :

- De la pièce 4.1 – règlement textuel qui permet de présenter :
  - o Les **dispositions générales** applicables à toutes les zones
  - o Les **dispositions spécifiques** liées à chaque zone
- De la pièce 4.2 qui dresse l'ensemble des annexes évoquées dans le règlement (autres que celles liées aux risques naturels)
- De la pièce 4.3 : qui dresse toutes les annexes afférentes aux risques naturels

**ÉTAPE 3 – Consulter les règles particulières** : En plus des normes réglementaires, plusieurs contraintes et orientations doivent être prises en compte sur le territoire, il s'agit :

- Des **servitudes d'utilité publique** => se référer à la pièce 7.2
- Des **Orientations d'aménagement et de programmation** => se référer à la pièce 5

## **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 « 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 A 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 Aisdi** dédié au développement d'une installation de stockage de déchets inertes.

### LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE, 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.

### SERVITUDE DE COURS COMMUNES :

Les servitudes de cours communes sont gérées par les dispositions de l'article L.471-1 du code de l'urbanisme.

La constitution d'une servitude de cour commune ne permet pas de s'affranchir des règles de distance édictées par le règlement du plan local d'urbanisme, mais de modifier l'assiette d'appréciation de leur respect, en la déplaçant partiellement vers la partie du fonds voisin grevée par cette servitude.

La servitude de cour commune ne peut être instituée que sur un fonds privé, et non sur le domaine public (Tribunal des conflits, 28 avril 1980, n° 02160, SCI Résidence des Perriers). Sa constitution peut être aussi bien liée à l'octroi d'un permis de construire initial que d'un permis de construire modificatif (Cass, 3ème civ, 4 janvier 1995, n° 93-15169). La cause d'une servitude de cour commune s'apprécie au moment où elle a été consentie et ne disparaît pas en raison d'une modification ultérieure des règles d'urbanisme (Cass, 3ème civ, 23 janvier 2013, n° 11-27086).

### ÉQUIPEMENTS PUBLICS, D'INTERET COLLECTIF ET TECHNIQUE :

Les « équipements d'intérêt collectif et services publics » pourront déroger aux règles définies aux 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, cultuelles, 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. »

### DECLARATION PREALABLE DES CLOTURES :

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 il est rappelé les dispositions de l'article L.372-1 du Code de l'environnement :

« Les clôtures implantées dans les zones naturelles ou forestières délimitées par le règlement du plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-9 du code de l'urbanisme ou, à défaut d'un tel règlement, dans les espaces naturels permettent en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Elles sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Ces clôtures sont en matériaux naturels ou traditionnels définis par le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévu à l'article L. 4251-1 du code général des

collectivités territoriales, par le plan d'aménagement et de développement durable de la Corse prévu aux articles L. 4424-9 à L. 4424-15-1 du même code, par le schéma d'aménagement régional pour la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et La Réunion prévu à l'article L. 4433-7 dudit code ou par le schéma directeur de la région d'Ile-de-France prévu à l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme. Les clôtures existantes sont mises en conformité avant le 1er janvier 2027. Tout propriétaire procède à la mise en conformité de ses clôtures dans des conditions qui ne portent pas atteinte à l'état sanitaire, aux équilibres écologiques ou aux activités agricoles ou forestières du territoire. Le présent alinéa ne s'applique pas aux clôtures réalisées plus de trente ans avant la publication de la loi n° 2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée. Il appartient au propriétaire d'apporter par tous moyens la preuve de la date de construction de la clôture, y compris par une attestation administrative. Toute réfection ou rénovation de clôtures construites plus de trente ans avant la promulgation de la loi n° 2023-54 du 2 février 2023 précitée doit être réalisée selon les critères définis au présent article.

Le premier alinéa du présent article ne s'applique pas :

- 1° Aux clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ;
- 2° Aux clôtures des élevages équins ;
- 3° Aux clôtures érigées dans un cadre scientifique ;
- 4° Aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial ;
- 5° Aux domaines nationaux définis à l'article L. 621-34 du code du patrimoine ;
- 6° Aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 7° Aux clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières ;
- 8° Aux clôtures posées autour des jardins ouverts au public ;
- 9° Aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

L'implantation de clôtures dans les espaces naturels et les zones naturelles ou forestières délimitées par le règlement du plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-9 du code de l'urbanisme est soumise à déclaration.

Les habitations et les sièges d'exploitation d'activités agricoles ou forestières situés en milieu naturel peuvent être entourés d'une clôture étanche, édifiée à moins de 150 mètres des limites de l'habitation ou du siège de l'exploitation. »

#### 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 démoli 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 :

- Les éléments de continuités écologiques à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, notamment les haies et les cours d'eau.
- Les lisières forestières instituées au titre de l'article L.151-17 du Code de l'urbanisme.

### - Des prescriptions ponctuelles permettant de repérer :

- Les éléments de continuités écologiques à préserver (arbre, mares, sources) au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.
- Une doline présente aux abords du bourg au titre de l'article R.151-31-2° du Code de l'Urbanisme (non identifiée dans la carte des risques naturels de la DDT).
- 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 :

- 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.
- 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.
- 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.
- Les vergers à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.
- Le secteur dédié à l'extraction des ressources naturelles du sol et du sous-sol au titre de l'article R.153-24 du Code de l'urbanisme.
- Les secteurs soumis à des risques naturels au titre de l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme.

### - Des prescriptions informatives :

Pour information, les plans graphiques font, en outre, apparaître le rappel de la mise en application d'autres législations et ce afin de mieux informer les porteurs de projet et services instructeurs :

- Le report du zonage réglementaire du plan de prévention du risque inondation (PPRI) au titre des articles R.151-31 et R.151-34 du Code de l'urbanisme.
- Le report de certaines orientations d'aménagement et de programmation thématiques

## TITRE II : RAPPELS GÉNÉRAUX

### ARTICLE II.1 : GENERALITES

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.

Il est rappelé que le règlement ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux de procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou à la production d'énergie renouvelable. Ainsi, 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 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 ARCHEOLOGIQUES

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, ou en annexes du règlement (pièce 4.3)**. 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.

- **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 recense sur son territoire certaines zones sensibles aux mouvements de terrain (glissement et effondrement), identifiées dans l'atlas des mouvements de terrain qui présentent un certain nombre de recommandations. Lorsqu'un secteur empiète sur deux zones d'aléa, il faut tenir compte du niveau d'aléa le plus contraignant. L'Atlas des secteurs à risque de mouvement de terrain identifie quatre niveaux d'aléa : faible, moyen, fort à très fort. Ces niveaux d'aléa sont associés aux principes annexés au règlement :
  - o **Le risque affaissement / effondrement** : la commune est concernée par une zone à moyenne densité d'indice (aléa faible à moyen) et par un indice karstique d'aléa fort.

Des recommandations sont également émises afin de minimiser le risque : limiter l'imperméabilisation des sols environnants, limiter les descentes de charges (éviter les constructions à plusieurs niveaux) afin de réduire les risques de tassements différentiels, etc.). 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.

Il est rappelé de se référer au guide départemental de recommandations joint en annexe du présent règlement.

- Les secteurs à indices karstiques avérés (doline, gouffres, pertes et sources karstiques) : Il s'agit de secteur d'aléa fort. Il est interdit de combler ou aménager les indices karstiques. Tout rejet des eaux pluviales est également interdit. Ces indices ont une certaine étendue spatiale que seul un examen particulier pourra délimiter précisément.
- Le risque glissement : une partie du territoire est concernée par un risque de glissement et des zones sensibles aux glissements liées à la présence de marnes en pente (aléa faible à très fort). Dans les zones à risque de glissement il est interdit d'infiltrer les eaux pluviales sur le terrain. Les préconisations suivantes doivent également être prises en compte :
  - Eviter des surcharges importantes sur la partie amont (remblais, merlons, stockage temporaire de matériaux, ...),
  - Ancrer les fondations dans le sol en respectant les côtes hors gel et hors influence du retrait-gonflement des argiles (au minimum à 0,80 cm),
  - Adapter la construction à la pente [...],
  - Remblayer les fouilles avec du matériau calcaire propre immédiatement après la réalisation de la partie enterrée de l'ouvrage,
  - Mettre en place d'un système de drainage (évacuation des eaux en dehors de la zone de travaux sans induire de concentrations d'eau importantes) pour réduire les effets d'infiltration et diminuer les pressions d'eau,
  - Proscrire l'infiltration dans le sol des eaux pluviales,
  - Réaliser des butées en terre ou au moyen de murs de soutènement,
  - Réaliser les travaux de terrassement de préférence par temps sec, couvrir la zone décaissée en cas de pluie ou longue interruption des travaux,
  - Eviter de taluter immédiatement au pied des éventuels avoisinants (constructions ou infrastructures), susceptibles d'être affectés par un glissement.
- **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.

La prise en compte du risque devra respecter la réglementation instituée par le décret n°2019-495 du 22/05/2019. Il s'agit notamment de rappeler l'obligation de réaliser une étude de sol préalable à toute cession d'un terrain concerné par le risque.

De plus amples informations peuvent être trouvées à travers la fiche « Le risque retrait gonflement des argiles sur le territoire de Belfort » jointe en annexe du règlement.

- **Le risque sismique** : La Commune se situe dans une zone de risque sismique de niveau 4 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-contre, 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.

Ainsi, il est rappelé qu'aucune exigence

n'est demandée pour la catégorie I (habitations individuelles), contrairement aux autres catégories (habitations collectives de hauteur inférieure à 28 m, bâtiments industriels pouvant accueillir moins de 300 personnes, établissements scolaires, bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes, bâtiments de sécurité civile...). Pour le bâti existant, et seulement pour les bâtiments de catégorie d'importance IV (établissements scolaires, bâtiments de sécurité civile, de défense nationale, établissements de santé...), de nouvelles exigences s'imposent. »

De plus amples informations peuvent être trouvées à travers la fiche « La nouvelle réglementation parasismique applicable aux bâtiments » jointe en annexe du règlement.

- **Le risque technologique** : La Commune est dotée d'un Dossier d'Information Communale sur les Risques Majeurs (DICRIM) de 2025 consultable en mairie. 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.
  - o Bruit : Il est nécessaire de se référer à l'arrêté n°2015105-0005 du 15/04/2015 portant réglementation des bruits de voisinage dans le département du territoire de Belfort, joint en annexe du présent règlement.
  - o Carrière : Il est rappelé que la carrière en activité relève des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.
- **Le risque radon** : L'ensemble du territoire communal est classé en potentiel radon de catégorie 1. Le radon est un gaz naturel radioactif susceptible de s'accumuler dans les espaces clos mal ventilés ou mal isolés vis-à-vis du sous-sol. Ce risque doit être pris en compte dès la conception des constructions ou dès leur réhabilitation. Des bonnes pratiques sont également à mettre en œuvre, elles doivent être proportionnées et équilibrées par rapport à l'exigence affichée d'efficacité énergétique.
  - o Éliminer le radon présent dans le bâtiment en améliorant le renouvellement de l'air intérieur (renforcement de l'aération naturelle ou mis en place d'une ventilation mécanique adaptée).
  - o Limiter l'entrée du radon en renforçant l'étanchéité entre le sol et le bâtiment. L'efficacité de cette mesure peut être renforcée par la mise en surpression de l'espace habité ou la mise en dépression des parties basses du bâtiments (sous-sol ou vide sanitaire lorsqu'ils existent), voir du sol lui-même.

Pour toute information complémentaire il est conseillé de se reporter au fascicule joint au règlement.

#### 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 <sup>3</sup> a <sub>g</sub> =0,7 m/s <sup>2</sup>	
Zone 3	PS-MI <sup>1</sup>	Eurocode 8 <sup>3</sup> a <sub>g</sub> =1,1 m/s <sup>2</sup>	Eurocode 8 <sup>3</sup> a <sub>g</sub> =1,1 m/s <sup>2</sup>	
Zone 4	PS-MI <sup>1</sup>	Eurocode 8 <sup>3</sup> a <sub>g</sub> =1,6 m/s <sup>2</sup>	Eurocode 8 <sup>3</sup> a <sub>g</sub> =1,6 m/s <sup>2</sup>	
Zone 5	CP-MI <sup>2</sup>	Eurocode 8 <sup>3</sup> a <sub>g</sub> =3 m/s <sup>2</sup>	Eurocode 8 <sup>3</sup> a <sub>g</sub> =3 m/s <sup>2</sup>	

<sup>1</sup> Application possible (en dispense de l'Eurocode 8) des PS-MI sous réserve du respect des conditions de la norme PS-MI  
<sup>2</sup> Application possible du guide CP-MI sous réserve du respect des conditions du guide  
<sup>3</sup> 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 « moustique tigre »** : Les produits anti-moustiques (insecticides, répulsifs, pièges) ne permettent pas d'éliminer durablement le moustique tigre, en plus d'avoir un impact parfois négatif sur l'environnement. La solution efficace pour éviter sa reproduction et limiter les nuisances est de supprimer les lieux de ponte et de repos. Voici quelques gestes simples et qui ne prennent que quelques minutes, à renouveler chez soi chaque semaine de mai à novembre. En les appliquant, vous empêchez les moustiques de vous envahir !
  - o Mettre à l'abri ou supprimer tous les contenants où l'eau peut s'accumuler (soucoupes pour les pots de fleurs, pneus, bâches, jouets, mobilier de jardin, pieds de parasols, etc.) ;
  - o Vérifier le bon écoulement des eaux de pluie (gouttières, regards, caniveaux, etc.) et entretenir votre jardin (taille, débroussaillage, élimination des déchets végétaux) pour supprimer les lieux où les moustiques tigres peuvent se reposer ;
  - o Changer l'eau des coupelles sous les pots de fleurs une fois par semaine ou les remplir de sable à ras bord pour empêcher le moustique de pondre tout en gardant les racines des plantes au contact de l'humidité ;
  - o Etanchéifier les réserves d'eau de pluie (récupérateurs d'eau de pluie, bidons, citernes) en sécurisant l'accès à l'eau au moyen de voiles faisant office de moustiquaires (vieux rideaux etc.) ;
  - o Couvrir les bidons, citernes ou bassins de récupération d'eau de pluie, les piscines gonflables hors d'usage, retourner les arrosoirs et brouettes ;
  - o Faire le tour de votre extérieur dès qu'il pleut, avant et au retour d'une absence prolongée.

Pour toute information complémentaire il est conseillé de se reporter au fascicule joint au règlement.

- **Les ouvrages électriques** : La Commune est traversée par un ouvrage de 400 000 volts (MAMBELIN-SIERENTZ) géré par RTE, dont les pylônes 411 à 417 se trouvent sur le territoire. Il est rappelé que pour l'exécution de tous travaux aux abords des ouvrages, il est nécessaire de se conformer aux procédures de déclaration de projet (DT) et de déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT) fixées par les articles R.554-1 et suivants du Code de l'environnement ([www.reseaux-et-canalisation.ineris.fr](http://www.reseaux-et-canalisation.ineris.fr)).

Aussi, les travaux doivent être exécutés dans le strict respect des articles R.4544-12 et suivants du Code du travail, qui prévoit une zone de protection de 5 mètres (article 2 de l'arrêté du 5 juillet 2024), à maintenir en permanence par rapport aux câbles conducteurs HTB sous tension, ainsi qu'aux normes NF C 18-510 et au Guide d'application de la réglementation relative aux travaux à proximité des réseaux (fascicule 1 à 3.

Même s'il en est disposé autrement au sein du règlement, les constructions et installations liées à ces ouvrages sont autorisées dans l'ensemble des zones traversées par la canalisation (sans contrainte réglementaires), au même titre que les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages compte-tenu de leurs exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Afin de prendre en compte les enjeux sanitaires liés aux lignes haute-tension, il est recommandé de ne pas installer ou aménager de nouveaux établissements accueillant des personnes sensibles (hôpitaux, écoles...) à proximité immédiate des lignes à très haute tension, ni d'implanter de nouvelles lignes au-dessus de tels établissements.

## ARTICLE II.5 : APPRECIATION DES REGLES DU REGLEMENT

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), la totalité des règles édictées par le PLU sont appréciées pour chaque division issue 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 autopartage. »
- 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'autopartage 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**

### **Règles générales :**

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.

Toute opération qui ne comporte pas de constructions, n'entrera pas dans le champ d'application des dispositions applicables aux destinations et sous-destination de constructions mais sera appréhendée en termes de nature d'activités autorisées dans la zone du PLU.

Lorsque plusieurs destinations ou sous-destinations cohabitent au sein d'une même construction ou de l'unité foncière, elles sont soumises aux règles des différentes destinations ou sous-destinations déclinées dans le PLU. Un bâtiment qui comporte par exemple un commerce en rez-de-chaussée et des logements dans les étages supérieurs se voit donc appliquer les règles différenciées propres à ces deux sous-destinations car il n'existe aucun lien de nécessité ou d'indissociabilité entre ces deux fonctions.

### **Définition des sous-destination :**

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. »

*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. Le Conseil d'Etat s'est prononcé sur la notion de construction « attachée à l'exploitation agricole » et a considéré, qu'un logement de fonction agricole continue de relever de la sous-destination exploitation agricole même s'il n'est plus occupé par un exploitant.*

*Il convient de rappeler que les entreprises de travaux agricoles, bien qu'en lien avec l'activité agricole, ne sont pas des activités agricoles au sens juridique. De même, la définition donnée à la sous-destination « exploitation agricole » n'implique pas que les constructions nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation de produits agricoles qui sont dans le prolongement de l'acte de production, et donc considérées comme « exploitation agricole », soient forcément « nécessaires aux activités agricoles, pastorales ou forestières » tel que mentionné aux articles L.121-10 et L.122-11 du code de l'urbanisme. Cette appréciation relève de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme, et impliquera de vérifier d'une part, la justification du caractère professionnel de l'exploitation agricole et de sa dimension économique, et d'autre part, du caractère nécessaire du bâtiment envisagé à l'exploitation agricole (au regard de ses caractéristiques).*

- « **Exploitation forestière** » : constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

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.

*Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire (au titre de résidence principale ou secondaire), locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement. En effet, l'affectation des logements n'est pas nécessairement connue au moment de la construction, elle peut varier entre différents logements d'un même bâtiment et évoluer au fil du temps. Le PLU n'est pas habilité à instaurer un contrôle aussi fin de l'affectation des logements.*

*En revanche, dans la mesure où le pétitionnaire le précise dans le dossier de demande d'autorisation, notamment dans la notice de présentation du projet, cette sous-destination pourra recouvrir également*

- Les chambres d'hôtes au sens des articles L. 324-3 et D. 324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de quinze personnes où l'accueil est assuré par l'habitant ;
- Les meublés de tourisme, dans les conditions prévues dans le guide pratique de la réglementation des meublés de tourisme à destination des collectivités locales (joint en annexe du règlement).

*La sous-destination « logement » comprend également les locaux ayant pour fonction la vie collective des habitants – dans l'habitat participatif, l'habitat inclusif ou la colocation par exemple (qualifiés de « co-living »). Ces locaux ont généralement un usage d'habitation, sont meublés et se décomposent en espaces privatifs (chambre, salle de bain, petite cuisine) et partagés (salon, salle de sport, bibliothèque, spa...). Les occupants peuvent bénéficier de services mutualisés (Wifi, ménage, parking...) et payent un loyer comprenant l'assurance habitation.*

- « 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.

*Elle recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, des établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale ...*

*Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles.*

*Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).*

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.

*Elle recouvre d'une part « 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 », c'est-à-dire tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés.*

*Elle recouvre également « les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique ». Il s'agit là principalement des « drives » organisés pour l'accès en automobile ou pour l'accès piéton : « drives piétons ».*

*Cette sous-destination inclut d'autre part les « constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services » pour intégrer l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services (cordonnerie, salon de coiffure, etc...) mais aussi l'artisanat sans activité commerciale de vente de biens (locaux de fabrication de produits alimentaires, de textile, de meubles, de produits automobiles, etc...). L'activité artisanale peut se définir en application des articles L. 111-1 à L. 111-3 du code de l'artisanat, et en fonction de la liste établie par l'article R. 111-1 du même code.*

- « Restauration » : constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.

*Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.*

*Cette sous-destination inclut les restaurants « traditionnels » dans lesquels les clients s'attablent pour manger mais également les restaurants qui pratiquent partiellement ou exclusivement la vente à emporter.*

*Elle n'inclut pas les locaux de préparation de plats destinés à la livraison à une clientèle ayant effectué une commande par voie télématique même s'ils disposent d'un point de retrait. Ces locaux sont rattachés à la sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne ».*

- « 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.

*Il s'agit des activités commerciales fournies à tout public dont la finalité est la vente ou la prestation d'un service auprès d'une clientèle de passage. Le seul fait qu'une clientèle soit accueillie ne suffit pas à faire entrer dans cette catégorie, la finalité de la fourniture d'un service à tout public primant. Ainsi les locaux occupés par une profession dont l'activité n'est en principe pas ouverte à tout public (avocat, notaire, architecte, ...), relèvent de la destination « autres activités primaire, secondaire et tertiaire », et plus particulièrement de la sous-destination « bureaux ».*

*Cette sous-destination inclut également les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms » ... On y trouve également les salles de sport privées, les spa, etc...*

- « 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.

*Elle s'applique notamment à tous les hôtels classés au sens de l'article L. 311-6 du code du tourisme.*

*Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocation touristique :*

- Les résidences de tourisme (L.321-1 à L.321-4 du code de tourisme),
- Les villages de vacances (L.325-1 du code du tourisme ; articles D. 325-1 à D. 325-3-4 du code du tourisme) ;
- Les maisons familiales de vacances (Articles D. 325-13 à D. 325-22 du code du tourisme)

*Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et des parcs résidentiels de loisirs.*

*Elle s'applique aux meublés de tourisme dans les conditions prévues dans le guide pratique de la réglementation des meublés de tourisme à destination des communes<sup>12</sup> donc loués plus de 120 jours par an ou avec prestations hôtelières.*

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.

*Cette sous-destination recouvre notamment les constructions des détenteurs d'une mission de service public, dont une partie substantielle est dédiée à l'accueil du public (mairie, préfecture...), ainsi que la plupart des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). Elle s'applique également aux locaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (régie*

de transports public...), dans la mesure où une partie substantielle de ces locaux a pour fonction principale l'accueil du 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.

Elle recouvre les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration... Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires tels que ceux abritant les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques. Cependant, il s'agit bien ici de constructions et non d'installations qui ne sont pas soumises aux régimes des destinations et sous-destinations mentionnées aux articles R. 151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme.

- « 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.

Elle recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football...) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases, etc... Elle ne couvre pas les installations sportives qui ne sont pas soumises aux régimes des destinations et sous-destinations mentionnées aux articles R. 151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme.

- « 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.

Elle recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association. Cette sous-destination recouvre également les aires permanentes d'accueil des gens du voyage, c'est-à-dire les aires aménagées pour l'accueil des caravanes constituant le mode d'habitat mobile permanent des gens du voyage pour une durée maximale de trois mois consécutifs.

Cette sous-destination ne correspond pas à la définition des « établissements recevant du public » au sens du code de la construction et de l'habitation.

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.

Cette sous-destination regroupe les constructions relevant de l'activité extractive du secteur primaire d'une part, c'est-à-dire les activités dont la finalité consiste en une exploitation des ressources naturelles (notamment les exploitations minières, et gisements), ainsi que les activités industrielles et manufacturières du secteur secondaire d'autre part, qui concernent des activités aussi variées que l'industrie du bois, l'industrie agroalimentaire, le raffinage du pétrole, la production industrielle (métallurgie, automobile, aéronautique, navale, chimie, pharmaceutique, électronique, meubles, etc.), la construction (maçonnerie, menuiserie, peinture). Cette sous-

destination recouvre également les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie, celles-ci pouvant générer des nuisances.  
Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser

- « 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 retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.

Elle recouvre les constructions destinées au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne ainsi que les points permanents de livraison ou de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique. Cette sous-destination intègre donc les locaux dédiés au stockage de produits commandés en ligne et livrés au client tels que les « dark stores », qu'ils disposent ou non d'un point de retrait des marchandises. Elle recouvre également les « data centers ».

- « 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.

Elle recouvre les constructions destinées aux activités relevant du travail tertiaire exercées par les entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale. Elle concerne également les activités de conseil (ainsi de professions libérales comme les avocats, les architectes, etc...), qui ne sont pas, par principe, ouvertes à tout public.

Les constructions des administrations dont l'accueil du public est annexe sont assimilées à la sous-destination « bureau ». En effet, la distinction entre les bureaux « administratifs » n'accueillant pas du public et les bureaux « tertiaires » du secteur privé ne se justifie que par la nature de ses occupants mais pas du point de vue des règles d'urbanisme qui pourraient leur être applicables dans un PLU (hauteur, stationnement, assainissement, etc...).

- « 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.

Sont concernés les locaux utilisés pour la livraison tels que les « dark stores » et « dark kitchens ». La légalité de l'arrêté au sujet de la définition de ces catégories a été confirmée par décision du Conseil d'Etat en date du 6 mai 2024.

#### **Cas particulier des unités de méthanisation :**

Les installations de méthanisation qui respectent les conditions fixées à l'article L. 311-1 du CRPM sont considérées comme des « constructions ou des installations nécessaires à l'exploitation agricole

En revanche, si une unité de méthanisation ne répond pas aux conditions définies par le CRPM en matière d'activité agricole, elle pourra être considérée comme une construction ou installation nécessaire à des équipements collectifs si la production de biogaz ou d'électricité par la méthanisation est distribuée dans le réseau public, répondant ainsi à un service d'intérêt général pour les besoins de la population. Elle sera alors rattachée à la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » de la destination « équipements d'intérêt collectif » qui « recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle » et « comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » ou « les constructions industrielles concourant à la production d'énergie ».

## **TITRE IV : 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.

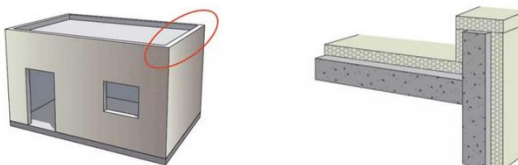
Conformément à l'article R.151-15 du Code de l'Urbanisme, certains des termes définis ci-dessous (et surlignés en bleu) sont utilisés conformément aux définitions qui en sont données par le lexique national d'urbanisme.

### **ABRIS DE JARDIN**

Au titre du présent règlement, les abris de jardins inférieurs ou égaux à 15m<sup>2</sup> d'emprise au sol et à 3.5m de hauteur maximale sont réglementés à part entière et distinguer des annexes ci-après définis. Aussi, toute occurrence faite au titre du présent règlement, se référant à la notion « abri de jardin » répond aux conditions cumulatives ci-avant exposées en matière de hauteur et emprise au sol maximales.

### **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.



### **ALIGNEMENT**

Désigne la limite entre un espace privatif et une voie ou emprise publique.

### **AFFOUILLEMENT DE SOL**

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> 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.

Au titre du présent règlement, les marquises, appentis / carport, pergola, abris de jardin (autre que ceux identifiés au début du lexique) et tonnelles sont considérés comme des annexes.

### **CLOTURE**

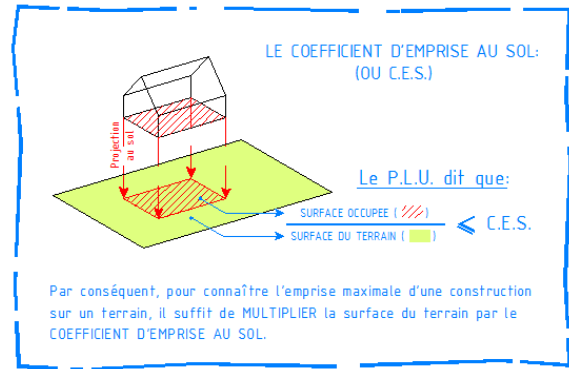
Une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public (elle est alors élevée en limite du domaine public), ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés). Ceci ne saurait toutefois constituer 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 / INSTALLATION

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.

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

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.

Au titre du présent règlement, les vérandas sont considérées comme des extensions.

### 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.

### FAITAGE

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 SEPARATIVES

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.

### LOCAL ACCESSOIRE

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

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

Exemples de locaux constituant l'accessoire d'une construction :

- Le logement des pompiers, nécessaire au fonctionnement de la caserne qui relève de la sous-destination locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- Le logement du personnel administratif travaillant en établissement public local d'enseignement nécessitant une présence permanente en raison des nécessités de service (gestionnaire et chef d'établissement notamment) ;
- Le logement de l'agriculteur nécessaire à l'exploitation agricole.

### PISCINE

Dans le présent règlement une piscine est considérée comme une construction (et non comme une annexe). Pour le calcul de la marge de recul, les éléments à prendre en compte seront le bord extérieur de la margelle ou, en l'absence, le bord extérieur du bac.

### SABLIERE

Pour toutes les occurrences employées dans le règlement, la sablière constitue le point de jonction entre la base du versant de toiture et le mur de façade.

### 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.

#### 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 renvoie 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 à la 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.

#### TRANSPARENCE HYDRAULIQUE

La transparence hydraulique est le principe par lequel les clôtures doivent laisser passer les écoulements hydrauliques sans les retenir, elle se traduit par des clôtures perméables dans leur composition (haie végétale, grillage) ou leur forme (percées pour les murs). Ce principe s'applique à toutes les clôtures quel que soit leur composition.

#### UNITE FONCIERE

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

## TITRE V : DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES

### ARTICLE V.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 » :

L'ensemble des milieux humides présents sur la commune sont à protéger strictement de toute urbanisation et imperméabilisation.

Les plans graphiques identifient les principaux réservoirs de milieux humides au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, mais ce recensement ne saurait être exhaustif. Aussi, il appartient à chaque porteur de projet de se conformer aux législations en vigueur et de préserver les milieux humides qui pourraient être mis en lumière (même s'ils n'ont pas fait l'objet d'une identification au titre des plans graphiques).

Les mesures de protection suivantes sont à mettre en œuvre :

- Le remblaiement des milieux humides est interdit.
- 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, installations, 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.
  - Toute construction est interdite au sein des milieux humides et dans une bande de 30m mesurée autour des milieux humides identifiés (cette marge de recul n'est pas applicable au sein des zones urbaines ou à urbaniser programmées au titre du PLU).
  - Les travaux d'entretien, de réfection et d'agrandissement des constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics autorisés.
  - Les aménagements pour la découverte ou l'entretien de ces milieux (chemin piétons, panneaux d'informations, balises...) et sous réserve de limiter au maximum leur impact hydraulique et environnemental

Pour prévenir les altérations susceptibles d'affecter les milieux humides et leurs fonctions, et pour contribuer à stopper leur disparition, les porteurs de projet doivent conduire la séquence « éviter-réduire-compenser », l'étude des solutions permettant d'éviter les impacts restant la priorité.

Dans ce cas, lorsque la réalisation d'un projet conduit à la disparition d'une surface de milieux humides ou à l'altération de leurs fonctions, les mesures compensatoires prévoient la restauration de zones humides existantes dégradées voire fortement dégradées. Cette compensation doit viser une valeur de de 200% de la surface perdue selon les règles suivantes :

- Une compensation minimale à hauteur de 100% de la surface détruite, par la restauration de zone humide fortement dégradée, en visant des fonctions équivalentes à celles impactées par le projet, et en cohérence avec l'exigence réglementaire d'équivalence écologique.
- 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 ».

La conduite de la séquence ERC doit s'appuyer sur une délimitation précise des milieux humides impactés, par le porteur de projet, et sur une caractérisation du milieu humide qui inclut une analyse de son rôle et intérêt patrimonial par rapport à la biodiversité, des fonctions qu'il assure et des services

rendus en termes de préservation de la ressource en eau, ainsi que des autres bénéfiques socio-économiques. [...] En dernier recours, l'existence d'impacts résiduels doit conduire le maître d'ouvrage à proposer et mettre en œuvre des mesures compensatoires.

Toute personne qui souhaite réaliser un projet ayant un impact direct ou indirect sur le milieu aquatique (cours d'eau, plans d'eau, eaux souterraines, zones inondables, zones humides...) doit soumettre ce projet à l'application de la Loi sur l'eau (dossier de Déclaration ou d'Autorisation).

Au sein des milieux humides identifiés et sur l'ensemble des zones soumises à une orientation d'aménagement et de programmation, un diagnostic préalable devra être réalisé afin de justifier l'absence de zone humide.

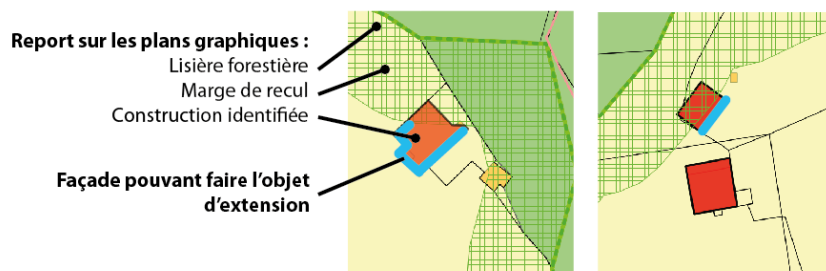
### « LISIERES FORESTIERES »

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 et installation 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 constructions visées par les sous-destinations « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » et « exploitations forestières », ainsi que les installations, travaux et aménagements nécessaires, 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 sous-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 20m<sup>2</sup> 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



### « COURS D'EAU »

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

### « SOURCES - MARES » :

Les mares et sources identifiées sur les plans graphiques doivent être préservées. Il est recommandé de ne pas rejeter les eaux pluviales, ou le cas échéant de mettre en place toutes les mesures ou dispositifs visant à limiter les risques de pollutions.

Sur l'ensemble du territoire, le comblement des plans d'eau, mares et étangs est proscrit.

**« SECTEUR DE RUISSELLEMENT » :**

Au sein des secteurs de ruissellement identifiés sur les plans graphiques toute nouvelle construction, aménagement ou installation est interdite. Seuls sont autorisés les installations / ouvrages nécessaires à la gestion du risque. Toute nouvelle imperméabilisation des sols est interdite, sauf si elle est liée et nécessaires aux installations / ouvrages nécessaires à la gestion du risque, dans ce cas a minima 80% de l'emprise du secteur doivent être maintenus en espace libre de pleine terre.

**« 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/l'installation 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, travaux et aménagements à réaliser à proximité des éléments identifiés ne doivent pas compromettre le caractère végétal ou paysager de ces espaces.

**Arbres remarquables / 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 dû 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% (un arbre pour un arbre en cas d'arbre isolé et un mètre linéaire pour un mètre linéaire en cas de haie). 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 :**

Les vergers repérés sur les plans graphiques sont inconstructibles par principe, toutes les constructions, installations ou occupations sont interdites. Lorsqu'ils sont admis au sein des zones, un abri de jardin (d'une emprise au sol inférieure à 20m<sup>2</sup>) reste admis par ténement.

La surface imperméabilisée est limitée à l'emprise des plates-forme nécessaires à la réalisation des abris de jardins. Des matériaux semi-perméables peuvent être employés pour la matérialisation des voies d'accès, ces derniers devront toutefois mobiliser des techniques propres à limiter toute artificialisation des sols.

Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées en quantités équivalentes.

## ARTICLE V.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 : Logement, hébergement, exploitation agricole.

## ARTICLE V.3 : ACCÈS ET RÉSEAUX DIVERS

### LES ACCES

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.

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. Ils seront implantés de façon à assurer la sécurité, la visibilité et la lisibilité des voies.

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.

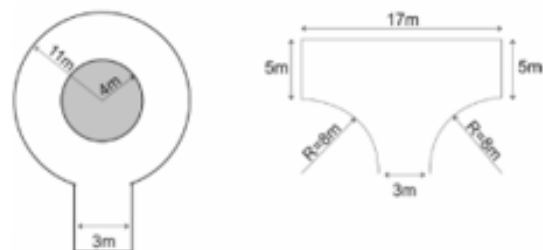
### VOIRIES ET CHEMINEMENTS

Toute construction ou installations 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).

Les nouvelles voies en impasse desservant plus de 5 constructions doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre le retournement des véhicules. Lorsque les voies sont destinées à être rétrocédées dans le domaine public, elles devront présenter une largeur minimale de 3m (dégagé de tout stationnement ou obstacle) et comporter un dispositif permettant le demi-tour des véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères.

Comptent parmi les dispositifs visés :

- Les aires de retournement circulaire comportant un rayon de giration de 11m minimum sans obstacle,
- Les aires de manœuvre en T permettant la réalisation d'une marche arrière avec une longueur minimum de 17m et la prise en compte de rayon de giration de 8m minimum.



Croquis réglementaire présentant des normes minimales

## RESEAUX DIVERS

De manière générale, il est rappelé que si compte tenu de la destination de la construction ou installation 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 ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable 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 :

La Commune ne dispose d'un réseau d'eaux usées, aussi, toutes les constructions ou installations nouvelles générant un rejet d'eaux usées doit faire l'objet d'un dispositif individuel d'assainissement (à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur), conforme à la réglementation en vigueur.

A la date d'approbation du PLU, les nouveaux dispositifs d'assainissement individuel, ou tout travaux engagés sur des dispositifs existants, devront 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. Ils sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur.

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 (en vue de leur réutilisation éventuelle).

Pour chaque nouvelle construction principale (quelle que soit la destination), 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, sauf si un dispositif d'une capacité similaire est déjà existant et techniquement opérationnel. Ce dispositif devra être enterré ou intégré à la construction (bénéficier d'une intégration paysagère et ne pas être visible depuis l'espace public).

La mise en place de ce dispositif n'est pas imposée dans les cas suivants :

- Lorsqu'un tel dispositif est préexistant, opérationnel et dimensionné comme imposé dans le règlement,
- Pour les réhabilitations des constructions existantes à la date d'approbation du PLU
- Pour les extensions de constructions principales inférieures ou égales à 25m<sup>2</sup> de surface au sol globale.

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 zones à risque de glissement de terrain.

L'infiltration des eaux pluviales devra s'assurer de limiter les risques de pollutions. Aussi, dans le cas d'eau pluviales souillées ou potentiellement souillées, un dispositif de pré-traitement sera imposé avant tout rejet.

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 implantées 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 nouvelle construction principale le nécessitant 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 V.4 : RÈGLES GÉNÉRALES

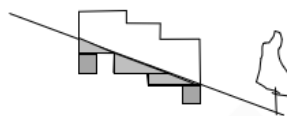
### LES REGLES D'IMPLANTATION DE BASE :

L'implantation des constructions et installations autorisées doit être prévue de façon à limiter leur impact dans le paysage. La construction ou l'installation 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 ou l'installation que pour les accès.

Illustrations (Source : PRELUDE)

#### 1ère hypothèse

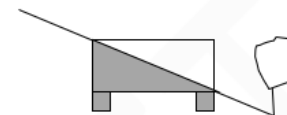
La construction accompagne la pente en cascade, avec succession de niveaux ou de demi-niveaux suivant le degré d'inclinaison



VOLUME DE DÉBLAIS / REMBLAIS

#### 2ème hypothèse

La construction s'encastre dans la pente. Le volume de remblais et déblais est plus important.



Les niveaux décalés dans les constructions et installations 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 à laquelle ils sont liées. Ils devront présenter une hauteur inférieure ou égale à 1.2 m, mesurée depuis le terrain naturel au point haut du mur.

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.

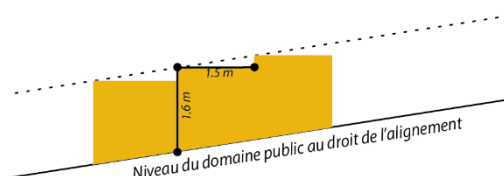
### LES CLOTURES

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 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 cran-té. 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.



En limite séparative, la hauteur maximale des clôtures est portée à 1.8m (la hauteur des haies n'étant toujours pas réglementée par le PLU, mais par le Code civil). Elles pourront présenter les mêmes compositions que celles listées ci-dessous, avec possibilité 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.

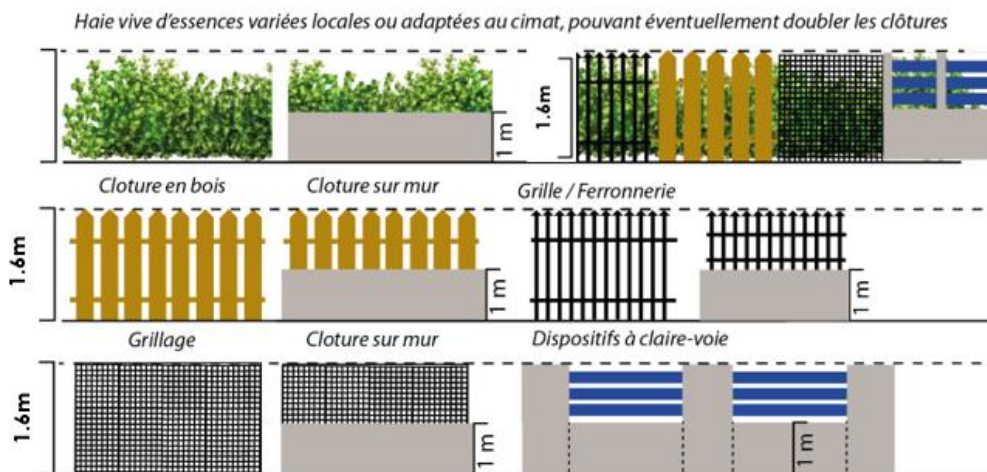
Dans le cas de réfection de clôture existante, dépassant les règles de hauteur imposées ci-avant, la hauteur ne pourra être supérieure à la hauteur existante de la clôture avant réfection. Les règles de compositions pourront également être écartées pour répondre aux compositions de la clôture existante.

Les clôtures doivent être constituées soit de :

- o Haies vives d'essences locales variées et / ou adaptées au climat. Leur hauteur n'est pas réglementée mais devra répondre aux dispositions du Code civil.
- o Grillages, grilles, ferronneries ou clôtures en bois d'une hauteur maximale de 1.6 mètres mesurée à partir du niveau de l'espace public. Ces dernières peuvent être doublées ou non d'une haie vive d'essences locales variées et / ou adaptées au climat (dont la hauteur n'est pas réglementée mais devra répondre aux dispositions du Code civil)
- o Murs pleins en pierre ou d'aspect similaire aux façades des constructions principales sous condition d'être limités à une hauteur maximale de 1mètre, mesurée à partir du niveau de l'espace public. Les murs pourront être :
  - Surmontés de grilles, grillages, ferronneries, ou dispositif à claires-voies horizontaux assurant la perméabilité visuelle des clôtures. Dans ce cas, le tout est limité à une hauteur maximale de 1.6 mètres mesurée à partir du niveau de l'espace public,

- Doublés d'une haie vive d'essences locales variées et / ou adaptées au climat, dans ce cas la hauteur de la haie n'est pas réglementée mais devra répondre aux dispositions du Code civil.

### Représentation schématique des clôtures



### 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 définies.

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'1.5m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 40m<sup>2</sup>, 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 autopartage, dans des conditions définies par décret.

## 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 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

D'une manière générale, sont interdites les constructions, installations et 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 de la zone ou sont susceptibles d'engendrer des inconvénients ou des nuisances graves (visuelles, sonores ou olfactives) jugés incompatibles avec l'habitat.

#### **Régime des constructions :**

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

En application des articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'urbanisme, les constructions sont admises au regard de la destination à laquelle elles se rapportent. Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Les constructions, installations 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
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X
Habitation	Logement	A	C1	X
	Hébergement	A	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	C2	X	X
	Commerce de gros	X	X	X
	Hébergement hôtelier et touristique	A	X	X
	Restauration	A	X	X
	Activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	A	X	X
	Cinéma	X	X	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations et assimilés	A	X	A
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	A	X	A
	Salles d'art et de spectacles	A	X	A
	Autres équipements recevant du public (salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage...)	A	X	A
	Lieux de culte	A	X	A
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A	A	A
	Équipements sportifs	A	X	A
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X
	Entrepôt	C3	X	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X
	Bureau	A	X	X

Les constructions admises sous conditions doivent répondre aux conditions spécifiques suivantes :

- **C1** : Au sein du secteur Uh les nouvelles constructions à usage de logement sont interdites, sauf lorsqu'elles sont réalisées au sein de bâtiments déjà existants à la date d'approbation du PLU. Les annexes et abris de jardin restent autorisés.
- **C2** : Les constructions à destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées dans la limite de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum sur l'ensemble de l'unité foncière.
- **C3** : Les entrepôts sont admis à condition d'être liés à une activité ou occupation autorisée dans la zone et d'être limités à 80m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum.

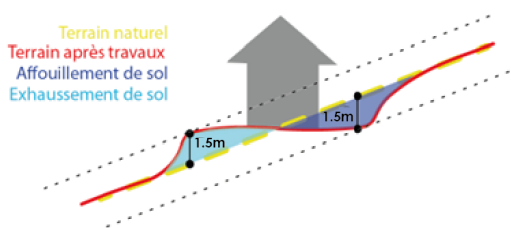
**Régime des installations et autres occupations du sol (usage / nature d'activité) :**

Conformément à l'article R.151-30 du Code de l'urbanisme, le règlement peut interdire certains usages et affectations des sols, ainsi que certains types d'activité pour des raisons de sécurité ou de salubrité, ou en cohérence avec le PADD.

Nature d'activité	Zone U	Secteur Uh	Secteur Ue
Plantations	A	A	A
Installations, travaux, aménagements	C1	C1	C1
Exhaussement et affouillements de sols	C2	C2	C2
Dépôts de matériaux	X	X	C3
Ouverture d'installations classées	X	X	X

- **C1** : Les installations et travaux / aménagements nécessaires aux constructions admises ou soumises à conditions (telles que définies ci-avant), sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec la proximité de l'habitat.
- **C2** : Les exhaussements et affouillements de sol sont admis sous conditions d'être nécessaires aux constructions autorisées (ou soumises à conditions) 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.
- **C3** : Les dépôts sont autorisés uniquement s'ils sont liés aux activités admises au sein de la zone.

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

**ARTICLE U2 : RÈGLES D'IMPLANTATION et autres occupations du sol (usage / nature d'activité) :**

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, de l'installation ou de l'ouvrage. 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.

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

Les constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt général sont admis à s'implanter librement.

## ARTICLE U2.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS, OUVRAGES ET INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

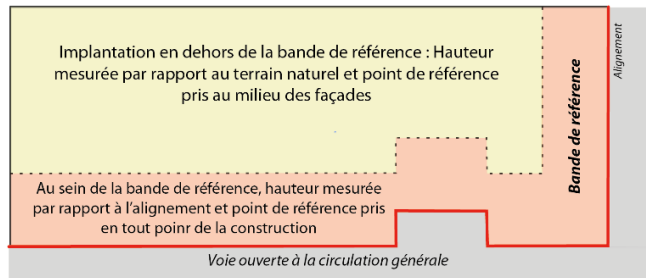
### PRINCIPES GENERAUX :

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.

Les distances se mesurent horizontalement en tout point de la construction, de l'installation ou de l'ouvrage et le point le plus proche de la limite des voies et emprises publiques.

Pour les dispositions de cet article, les points de référence pour calculer la hauteur de tout point du bâtiment 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/installation ou de l'ouvrage.
- 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.



### REGLE :

Les constructions, installations, ouvrages devront respecter un recul minimal d'au moins 4 mètres.

Des règles d'implantation différentes sont autorisées dans les cas particuliers encadrés ci-dessous :

- Le long des impasses ci-après définies, une implantation en limite est admise uniquement pour les constructions d'une emprise au sol globale inférieure ou égale à 30m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure ou égale à 3.5m en tout point de la limite (hauteur mesurée à la sablière ou au niveau haut de l'acrotère).  
*Liste des impasses concernées : impasse des Vergers, impasse des Esserts, impasse du Champs au Roy, impasse sur la Ville, impasse des Fontaines, impasse de la Louvière.*
- Les constructions, extension ou annexes, qui s'adosent à une construction existante à la date d'approbation du PLU présentant un recul inférieur à 4m, pourront s'implanter dans le prolongement de la construction à laquelle elles s'adosent (à défaut, la règle de recul minimal sera respectée). Cette règle n'est pas applicable lorsqu'il s'agit de s'adoser à une annexe ou à une construction édifiée en limite de voie ou emprise publique.

Dans le cas de circonstances particulières (angles de rue, virage accentué, croisement de voie, pente...) et pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé un recul différent des principes ci-avant exposés pour l'implantation des constructions, installations ou ouvrages par rapport aux voies et emprises publiques.

De plus, 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 ou l'installation 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, OUVRAGES ET INSTALLATIONS 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.

### REGLE

Les constructions, installations ou ouvrages admis peuvent s'implanter en limite, sous conditions de respecter les règles de hauteur imposées à l'article 3.

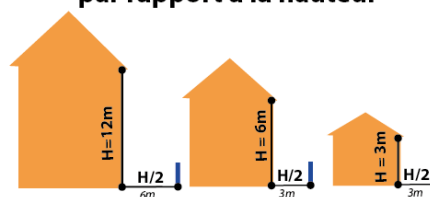
Le cas contraire, ils respecteront un recul équivalent à la moitié de la hauteur avec un minimum de :

- 1 mètre pour constructions d'une emprise au sol globale inférieure ou égale à 30m<sup>2</sup>.
- 3 mètres dans les autres cas.

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, leurs 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).

### Schéma explicatif : Interprétation du recul par rapport à la hauteur



## ARTICLE U2.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS, OUVRAGES ET INSTALLATIONS 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, de l'installation ou de l'ouvrage) 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.

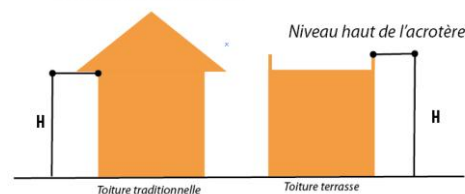
Il n'est pas imposé de règle pour les constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

### REGLE :

La hauteur constructions, installations ou ouvrages admis ne peut excéder 6 mètres. En référence au lexique, les abris de jardins inférieurs à 15m<sup>2</sup> d'emprise au sol sont limités à 3.5m de hauteur.

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

Niveau haut de la sablière



Dans le cas d'extension de construction/installations existantes à la date d'approbation du PLU qui ne respectaient 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/installation existante.

Les constructions, installations ou ouvrages admis à s'implanter en limite séparative devront respecter les hauteurs maximales suivantes :

- 3m pour les abris de jardin, ou annexes non constitutives de surface de plancher et d'une emprise au sol globale inférieure ou égale à 30m<sup>2</sup>.
- 4m dans les autres cas (avec une hauteur maximale de 7m au faîtage).

## ARTICLE U4 : STATIONNEMENT

### PRINCIPES GENERAUX

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.

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.

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.

Pour les normes imposées ci-dessous 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.

### REGLE POUR LES VEHICULES :

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

**REGLE POUR LES VELOS :**

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

**ARTICLE U5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE****ARTICLE U5.1 : ESPACES VERTS - IMPERMEABILISATION****ESPACES VERTS - IMPERMEABILISATION**

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. Sauf pour les éléments identifiés au titre des dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (régis par les dispositions générales), tout arrachage fera l'objet d'une replantation à hauteur de 100% au sein de 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 minimum globale d'espaces libres composée a minima de 50% d'espace de pleine terre.

	Zone U et secteur Uh	Secteur Ue
<b>% minimums d'espaces libres</b>	Unités foncières ≤ 500 m <sup>2</sup> : 20% Unités foncières > 500 m <sup>2</sup> : 30%	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 espaces verts ou espaces naturels (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 / installations, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur 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 constructions et installations 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. 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 constructions/installations existantes ne doivent pas porter atteinte à leur qualité architecturale.

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 constructions/installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et service public.

Pour l'ensemble de ces exceptions, l'aspect 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.

Dans l'ensemble une attention particulière doit être apportée aux travaux relatifs à l'amélioration énergétique et phonique du bâti ancien. Ceux-ci doivent être étudiés en fonction de la typologie de l'immeuble concerné. Il est conseillé de se référer au « Guide pour la réhabilitation du bâti ancien en centre bourg » consultable via le lien suivant : <https://www.ajena.org/nos-missions/etudes-et-expertise/adapter-le-bati-ancien/guide-et-outils>.

### VOLUMETRIE :

- Une attention particulière sera apportée à la volumétrie. Les constructions, installations doivent présenter des volumes et des caractéristiques homogènes avec celles existantes.
- L'aspect des constructions/installations 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.
- Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

### TOITURE :

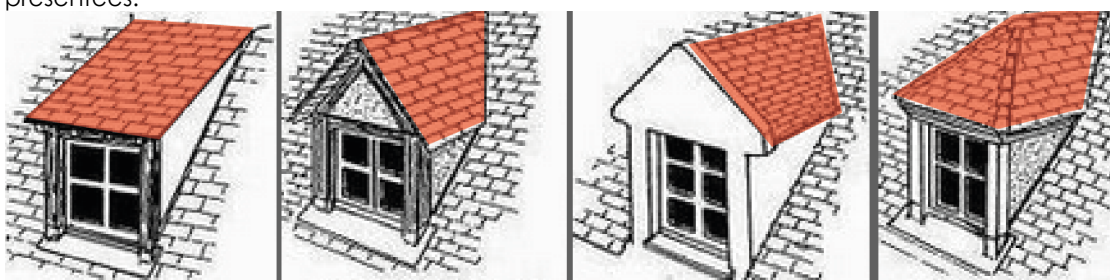
- Les toitures devront avoir une pente comprise entre 30° et 60° (sauf pour les toitures terrasses qui devront présenter une pente minimale répondant aux contraintes techniques et fonctionnelles liées à la gestion des eaux pluviales).
- Seules sont admises :
  - o Les toitures à deux ou quatre versants, 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/installations.



- 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 ou l'installation.
  - o Les toitures à seul versant uniquement sur les annexes accolées. Lorsque cela est possible, la pente respectera celle de la construction/installation 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, 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/installation sont dissimulés ou constituent un élément de la composition architecturale.

#### MATERIAUX 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/installations existantes alentour.

Dans tous les cas les enduits extérieurs doivent être choisis parmi les couleurs et tons présentés dans le nuancier détaillé à la fin du règlement. Sont également admis les tons gris figurant parmi le nuancier détaillé à la fin du règlement.

- 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 murs de clôtures doivent être peints ou enduits 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 lambreques 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. Tout équipement source de bruit devra intégrer la problématique du bruit de façon à prévenir les risques de voisinage. Les dispositions de l'arrêté préfectoral du 15/04/2015 (joint au règlement) sont à prendre en compte. Le positionnement des équipements considérés comme source de bruit devra être privilégié en opposition des pièces et lieux de vie du voisinage immédiat et intégrer en tant que de besoin des dispositifs de protection acoustique (exemple : caisson anti-bruit).
  - 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

D'une manière générale, sont interdites les constructions, installations et 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 de la zone ou sont susceptibles d'engendrer des inconvénients ou des nuisances graves (visuelles, sonores ou olfactives) jugés incompatibles avec l'habitat.

#### **Régime des constructions :**

En application des articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'urbanisme, les constructions sont admises au regard de la destination à laquelle elles se rapporte. Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Les constructions 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	X
	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	X
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

#### Régime des installations et autres occupations du sol (usage / nature d'activité) :

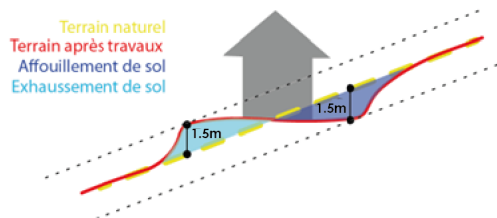
Conformément à l'article R.151-30 du Code de l'urbanisme, le règlement peut interdire certains usages et affectations des sols, ainsi que certains types d'activité pour des raisons de sécurité ou de salubrité, ou en cohérence avec le PADD.

Nature d'activité	Zone AU
Plantations	A
Installations, travaux, aménagements	C1
Exhaussement et affouillements de sols	C2
Dépôts de matériaux	X
Ouverture d'installations classées	X

- **C1** : Les installations et travaux / aménagements nécessaires aux constructions admises ou soumises à conditions (telles que définies ci-avant), sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec la proximité de l'habitat.
- **C2** : 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 et autres occupations du sol (usage / nature d'activité)**

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, de l'installation ou de l'ouvrage. Ne sont toutefois pas pris en compte dans le calcul des marges de recul :

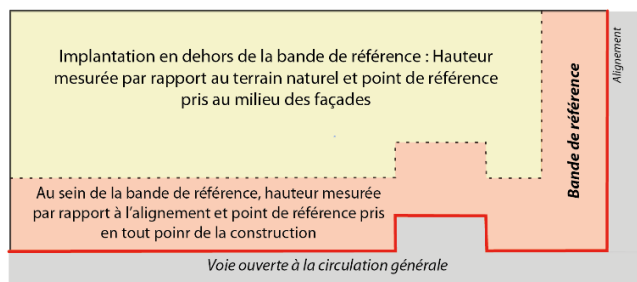
- Les saillies inférieures ou égales à 0,30 m par rapport au nu du mur de façade (garde-corps, élément technique, modénature de façade...),
- Les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures dépassant de la toiture (chaufferie, antenne, paratonnerre, garde-corps...),
- En cas de travaux sur 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.

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

Les constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt général sont admis à s'implanter librement. Pour l'ensemble de ces exceptions, tout surplomb sur le domaine public est interdit, hormis pour les rives de toit et gouttières. Tout surplomb sur l'unité foncière riveraine est prohibé.

Pour les dispositions de cet article, les points de référence pour calculer la hauteur de tout point de la construction, de l'installation ou de l'ouvrage 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, de l'installation ou de l'ouvrage.
- 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.



## ARTICLE AU2.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS et OUVARGES PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### PRINCIPES GENERAUX :

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.

Les distances se mesurent horizontalement en tout point de la construction, de l'installation ou de l'ouvrage et le point le plus proche de la limite des voies et emprises publiques.

### REGLE :

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

Dans le cas de circonstances particulières (angles de rue, virage accentué, croisement de voie, pente...) et pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé un recul différent des principes ci-avant exposés pour l'implantation des constructions/installations par rapport aux voies et emprises publiques.

De plus, 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 AU2.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS et OUVARGES PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### PRINCIPES GENERAUX

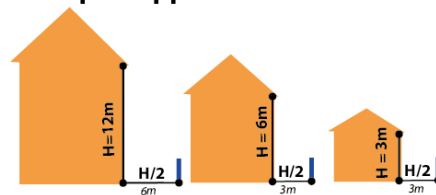
Les distances se mesurent horizontalement en tout point de la construction, de l'installation ou de l'ouvrage et le point le plus proche de la limite séparative.

### REGLE

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

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

### Schéma explicatif : Interprétation du recul par rapport à la hauteur



## 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

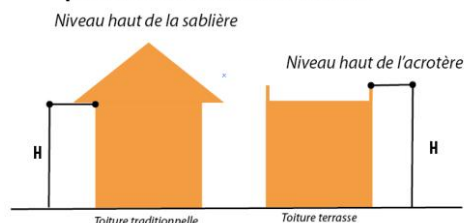
### PRINCIPES GENERAUX :

Les points de référence pour calculer la hauteur sont comptés, en tous points, entre le niveau de la sablière ou le niveau haut de l'acrotère et le niveau du terrain naturel après avant 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 constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

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



### REGLE :

La hauteur constructions, installations ou ouvrages admis ne peut excéder 6 mètres. En référence au lexique, les abris de jardins inférieurs à 15m<sup>2</sup> d'emprise au sol sont limités à 3.5m de hauteur.

Les constructions d'habitat existantes identifiées ou abris de jardin admis à s'implanter en limite séparative devront respecter les hauteurs maximales suivantes :

- 3m pour les abris de jardin, ou annexes non constitutives de surface de plancher et d'une emprise au sol globale inférieure ou égale à 30m<sup>2</sup>.
- 4m dans les autres cas (avec une hauteur maximale de 7m au faîtage).

## ARTICLE AU4 : STATIONNEMENT

### PRINCIPES GENERAUX

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.

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-dessous 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.

### REGLE POUR LES VEHICULES :

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	Le nombre de places de stationnement doit être déterminé en tenant compte de la capacité d'accueil avec 1 place de stationnement minimum par bureau.

**REGLE POUR LES VELOS :**

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

**ARTICLE AU5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE****ARTICLE AU5.1 : ESPACES VERTS - IMPERMEABILISATION****ESPACES VERTS - IMPERMEABILISATION**

Les constructions, installations, ouvrages 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. Sauf pour les éléments identifiés au titre des dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (régis par les dispositions générales), tout arrachage fera l'objet d'une replantation à hauteur de 100% au sein de 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 / installations, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur 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 historiques 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 et installations 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.

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 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.

#### VOLUMETRIE :

- Une attention particulière sera apportée à la volumétrie. Les constructions, installations doivent présenter des volumes et des caractéristiques homogènes avec celles existantes.

#### TOITURE :

- Les toitures devront avoir une pente comprise entre 30° et 60° (sauf pour les toitures terrasses qui devront présenter une pente minimale répondant aux contraintes techniques et fonctionnelles liées à la gestion des eaux pluviales).
- Seules sont admises :
  - o Les toitures 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.

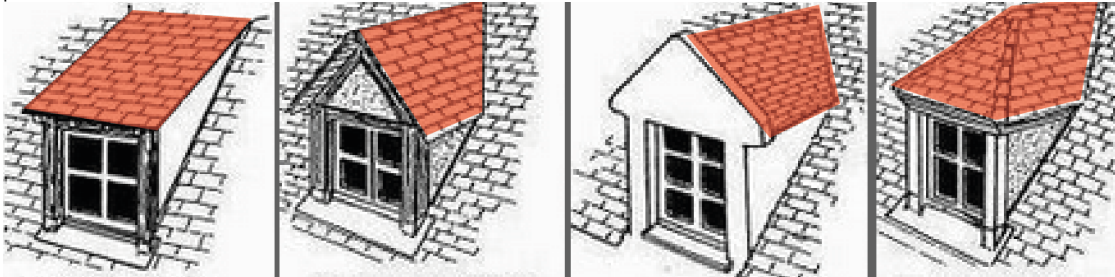


- o Les toitures terrasses uniquement si elles ne constituent pas un lieu de vie et qu'elles ne présentent pas d'accessibilité directe depuis la construction, l'extension ou les annexes.
- o Les toitures à seul versant uniquement sur les annexes accolées. Lorsque cela est possible, la pente respectera 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, 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.

#### MATERIAUX 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 doivent être choisis parmi les couleurs et tons présentés dans le nuancier détaillé à la fin du règlement. Sont également admis les tons gris figurant parmi le nuancier détaillé à la fin du règlement.
- 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 murs de clôtures doivent être peints ou enduits 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. Tout équipement source de bruit devra intégrer la problématique du bruit de façon à prévenir les risques de voisinage. Les dispositions de l'arrêté préfectoral du 15/04/2015 (joint au règlement) sont à prendre en compte. Le positionnement des équipements considérés comme source de bruit devra être privilégié en opposition des pièces et lieux de vie du voisinage immédiat et intégrer en tant que de besoin des dispositifs de protection acoustique (exemple : caisson anti-bruit).
  - 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 Aisdi** : Secteur lié à la mise en œuvre d'une Installation de Stockage de Déchets Inertes

#### **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

D'une manière générale, sont interdites les constructions, installations et 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 de la zone ou sont susceptibles d'engendrer des inconvénients ou des nuisances graves (visuelles, sonores ou olfactives) jugés incompatibles avec l'habitat.

#### **Régime des constructions :**

En application des articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'urbanisme, les constructions sont admises au regard de la destination à laquelle elles se rapportent. Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Les constructions 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 Aisdi
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	A + C1	C0	X
	Exploitation forestière	X	X	X
Habitation	Logement	C2	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...)	X	X	X
	Lieux de culte	X	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	C3	C3	C4
	Équipements sportifs	X	X	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	X	X	X

Les constructions admises sous conditions doivent répondre aux conditions spécifiques suivantes :

- **C0** : Au sein du secteur ANC, seuls sont admis les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sous réserve d'une emprise au sol limitée et d'une bonne insertion paysagère 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.
- **C1** : Les logements liés et nécessaires à l'exploitation agricole sous conditions cumulatives d'un logement (et ses annexes) par exploitation limité à 120 m<sup>2</sup> d'emprise au sol globale (emprise incluant le logement et les annexes) et implanté au plus près du bâtiment d'élevage principal de l'exploitation dans un recul maximum de 50m. Le logement devra être accessible par la voirie déjà existante autour du bâtiment d'élevage principal et présenter un retrait minimal d'au moins 100m de tout autre bâtiment agricole n'appartenant pas à l'exploitation.
- **C2** : Les nouvelles 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 (édifiées après l'entrée en vigueur du PLU) sont autorisées dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol globale

(par construction existante) et à conditions d'être implantées à moins de 15 mètres de la construction repérée.

- **C3** : Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés 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.

#### Régime particulier des activités constituant le prolongement de l'acte de production :

Conformément à l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, au sein de la zone agricole A (sauf ANC et Aisdi), les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles constituent le prolongement de l'acte de production sont autorisées lorsque ces activités, sous réserves :

- D'être implantées à proximité des bâtiments agricoles (moins de 60 mètres).
- D'être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées
- De ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- D'avoir été soumis à l'avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

#### Régime des installations et autres occupations du sol (usage / nature d'activité) :

Conformément à l'article R.151-30 du Code de l'urbanisme, le règlement peut interdire certains usages et affectations des sols, ainsi que certains types d'activité pour des raisons de sécurité ou de salubrité, ou en cohérence avec le PADD.

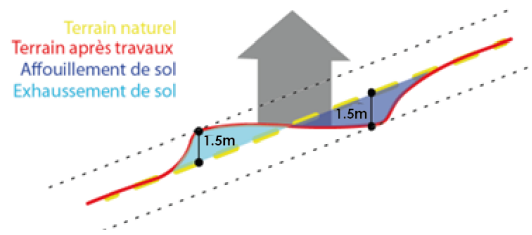
Nature d'activité	Zone A	Zone ANC	Secteur Aisdi
Plantations	A	A	A
Installations, travaux, aménagements	C1	C1	C2
Exhaussement et affouillements de sols	C3	C3	A
Dépôts de matériaux	C4	X	A
Ouverture d'installations classées	C5	X	A
Changement de destination	C6	X	X
Secteur d'extraction	C5	X	X

- **C1** : Les installations et travaux / aménagements nécessaires aux constructions admises ou soumises à conditions (telles que définies ci-avant), sont autorisés 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, et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.  
Les installations et travaux / aménagements nécessaires au développement des énergies renouvelables sont autorisés sous conditions de répondre aux exigences liées aux activités photovoltaïques.
- **C2** : Au sein du secteur Aisdi, seuls sont autorisés les aménagements liés et nécessaires au stockage de déchets inertes sous réserves de prendre les mesures nécessaires pour empêcher toute pollution résiduelle et intégrer paysagèrement l'installation.
- **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.

Des dispositions alternatives sont admises s'il est dument justifié que les affouillements et exhaussements de sols répondent à des conditions d'insertion paysagère, notamment en tenant compte de la topographie naturelle du terrain ou pour des impératifs techniques à justifier.

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



- **C5** : Les dépôts sont autorisés uniquement s'ils sont liés aux activités agricoles ou d'extraction de matériaux autorisées dans la zone. Au sein du secteur d'extraction des ressources naturelles du sol et du sous-sols, tel que reporté sur les plans graphiques, seuls sont autorisés les aménagements/installations, ouvrages, constructions, affouillements et exhaussements de sols liés à l'activité d'extraction.
- **C6** - 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).

## **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, de l'installation ou de l'ouvrage. 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.

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

Les constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt général sont admis à s'implanter librement.

Pour les dispositions de cet article, les points de référence pour calculer la hauteur de tout point de la construction, de l'installation ou de l'ouvrage sont comptés entre le niveau haut de la sablière ou de l'acrotère et le niveau du terrain naturel. Dans ce cas, le point de référence à prendre en compte est celui situé au milieu de chaque façade.

### **ARTICLE A2.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET OUVRAGES 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.

Les distances se mesurent horizontalement en tout point de la construction, de l'installation ou de l'ouvrage et le point le plus proche de la limite des voies et emprises publiques.

#### REGLE :

Aucune implantation en limite n'est admise, toute construction, installation ou ouvrage admis 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.

Dans le cas de circonstances particulières (angles de rue, virage accentué, croisement de voie, pente...) et pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé un recul différent des principes ci-avant exposés pour l'implantation des constructions, installations ou ouvrages admis par rapport aux voies et emprises publiques.

### ARTICLE A2.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET OUVRAGES PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

#### PRINCIPES GENERAUX

Les distances se mesurent horizontalement en tout point de la construction, de l'installation ou de l'ouvrage et le point le plus proche de la limite séparative.

#### REGLE

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

Au droit des zones urbaines et à urbaniser un recul minimum de 10m est imposé pour toute construction agricole présentant une hauteur supérieure à 6m (hauteur mesurée en tout point du règlement).

Dans le cas d'extension de construction, installations existantes 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, leurs extensions pourront être réalisées dans le prolongement de la construction ou de l'installation existante.

### ARTICLE A2.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET OUVRAGES LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

### ARTICLE A2.4 - EMPRISE AU SOL

Au sein des secteurs ANC et Aisdi, l'emprise au sol globale est limitée à 10% de l'unité foncière.

Les extensions et annexes de constructions d'habitation existantes repérées sur le document graphique au titre de l'article L151-12 du Code de l'urbanisme, doivent être réalisées sans accroître de plus de 30% l'emprise au sol cumulée des constructions existantes sur l'unité foncière.

## ARTICLE A3 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

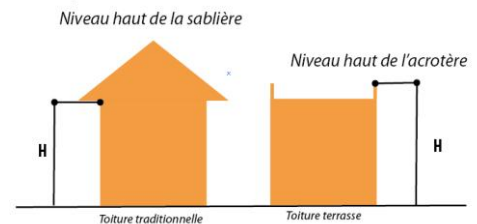
### PRINCIPES GENERAUX :

Les points de référence pour calculer la hauteur sont comptés (en tout point de la construction, de l'installation ou de l'ouvrage) 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 constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

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



### REGLE :

La hauteur des constructions, installations ou ouvrages admis ne peut excéder 6 mètres, hauteur portée à 15m pour les constructions, installations ou ouvrages admis agricoles (hormis les logements agricoles).

Au sein de la zone ANC, la hauteur des constructions, installations ou ouvrages admis est limitée à 6m.

Pour les constructions d'habitat existantes identifiées sur les plans graphiques comme pouvant faire l'objet d'extension ou d'annexe, la hauteur maximale est limitée comme suit :

- Hauteur de référence de la construction existante en cas d'extension
- 4m pour les annexes

## ARTICLE A4 : STATIONNEMENT

### PRINCIPES GENERAUX

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.

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.

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.

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 - IMPERMEABILISATION

#### ESPACES VERTS - IMPERMEABILISATION

Les constructions, installations, ouvrages 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. Sauf pour les éléments identifiés au titre des dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (régis par les dispositions générales), tout arrachage fera l'objet d'une replantation à hauteur de 100% au sein de 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 (sauf au sein du secteur Aisdi où la part d'espace de pleine terre est ramenée à 30%).

	Zone A et secteur ANC	Secteur Aisdi
<b>% minimums d'espaces libres</b>	80%	80%

Pour les constructions existantes repérées sur les plans graphiques, la surface totale d'espace libre est limitée à 35% minimum 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...).*

#### 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 / installations, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur 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 et installations 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 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.

#### VOLUMETRIE :

- Une attention particulière sera apportée à la volumétrie. Les constructions, installations doivent présenter des volumes et des caractéristiques homogènes avec celles existantes.

#### TOITURE :

- Les toitures devront avoir une pente comprise entre 30° et 60° (sauf pour les toitures terrasses qui devront présenter une pente minimale répondant aux contraintes techniques et fonctionnelles liées à la gestion des eaux pluviales).

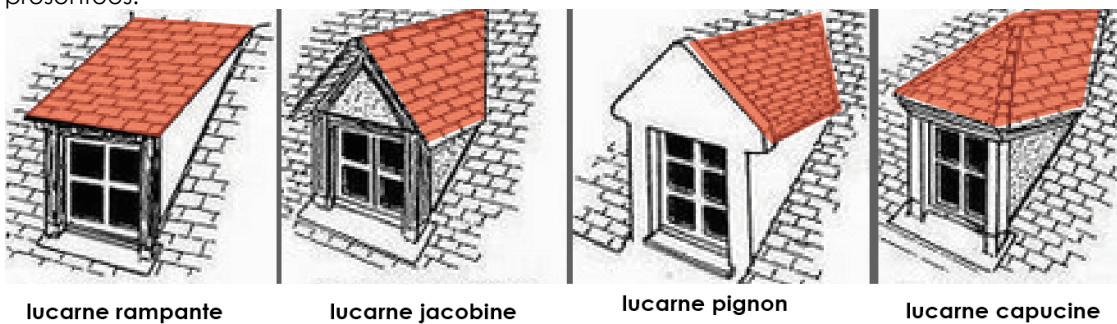
- Seules sont admises :
  - o Les toitures à deux ou quatre versants, à croupes ou à coyaux (les toitures à coyaux peuvent avoir deux versants en croupes). Le jeu des toitures (forme et orientation) est admis sur une même construction / installation.



- o Les toitures terrasses uniquement si elles ne constituent pas un lieu de vie et qu'elles ne présentent pas directement d'accessibilité, l'extension ou les annexes.
- o Les toitures à seul versant uniquement sur les annexes accolées. Lorsque cela est possible, la pente respectera celle de la construction/installation 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, 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/installation sont dissimulés ou constituent un élément de la composition architecturale.

**MATERIAUX 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/installations existantes alentour.
- Dans tous les cas les enduits extérieurs doivent être choisis parmi les couleurs et tons présentés dans le nuancier détaillé à la fin du règlement. Sont également admis les tons gris figurant parmi le nuancier détaillé à la fin du règlement.
- 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 autorisées 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. Tout équipement source de bruit devra intégrer la problématique du bruit de façon à prévenir les risques de voisinage. Les dispositions de l'arrêté préfectoral du 15/04/2015 (joint au règlement) sont à prendre en compte. Le positionnement des équipements considérés comme source de bruit devra être privilégié en opposition des pièces et lieux de vie du voisinage immédiat et intégrer en tant que de besoin des dispositifs de protection acoustique (exemple : caisson anti-bruit).
  - 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 un secteur Np.

#### **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**

D'une manière générale, sont interdites les constructions, installations et 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 de la zone ou sont susceptibles d'engendrer des inconvénients ou des nuisances graves (visuelles, sonores ou olfactives) jugés incompatibles avec l'habitat.

**Régime des constructions :**

En application des articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'urbanisme, les constructions sont admises au regard de la destination à laquelle elles se rapporte. Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Les constructions 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	<b>X</b>	<b>X</b>
	Exploitation forestière	<b>A</b>	<b>X</b>
Habitation	Logement	<b>C1</b>	<b>X</b>
	Hébergement	<b>X</b>	<b>X</b>
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	<b>X</b>	<b>X</b>
	Commerce de gros	<b>X</b>	<b>X</b>
	Hébergement hôtelier et touristique	<b>X</b>	<b>X</b>
	Restauration	<b>X</b>	<b>X</b>
	Activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	<b>X</b>	<b>X</b>
	Cinéma	<b>X</b>	<b>X</b>
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations et assimilés	<b>X</b>	<b>X</b>
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	<b>X</b>	<b>X</b>
	Salles d'art et de spectacles	<b>X</b>	<b>X</b>
	Autres équipements recevant du public (salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage...)	<b>X</b>	<b>X</b>
	Lieux de culte	<b>X</b>	<b>X</b>
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	<b>C2</b>	<b>C3</b>
	Équipements sportifs	<b>X</b>	<b>X</b>
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	<b>X</b>	<b>X</b>
	Centre de congrès et d'exposition	<b>X</b>	<b>X</b>
	Entrepôt	<b>X</b>	<b>X</b>
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	<b>X</b>	<b>X</b>
	Bureau	<b>X</b>	<b>X</b>

Les constructions admises sous conditions doivent répondre aux conditions spécifiques suivantes :

- **C1** : Les nouvelles 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 (édifiées après l'entrée en vigueur du PLU) sont autorisées dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol globale (par construction existante) et à conditions d'être implantées à moins de 15 mètres de la construction repérée.

- **C2** : Sauf au sein du secteur Np, 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.
- **C3** : 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 locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés non créateurs d'emprise au sol,

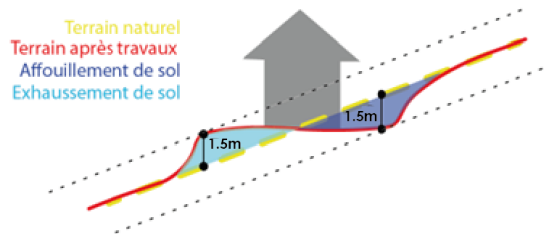
### Régime des installations et autres occupations du sol (usage / nature d'activité) :

Conformément à l'article R.151-30 du Code de l'urbanisme, le règlement peut interdire certains usages et affectations des sols, ainsi que certains types d'activité pour des raisons de sécurité ou de salubrité, ou en cohérence avec le PADD.

Nature d'activité	Zone N	Secteur Np
Plantations	A	A
Installations, travaux, aménagements	C1	C2
Exhaussement et affouillements de sols	C3	X
Dépôts de matériaux	C4	X
Ouverture d'installations classées	C4	X
Changement de destination	C5	X

- **C1** : Les installations et travaux / aménagements nécessaires au développement des énergies renouvelables sont interdits. Les installations et travaux / aménagements nécessaires aux constructions admises ou soumises à conditions (telles que définies ci-avant), sont autorisés 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, et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- **C2** : Au sein du secteur Np, seuls sont admis les installations et travaux / aménagements liés à la valorisation et à l'entretien des milieux naturels existants sous condition de ne pas porter atteinte à la perspective visuelle identifiée.
- **C3** : Les exhaussements et affouillements de sol sont admis sous conditions d'être nécessaires aux constructions autorisées (ou soumises à conditions) 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



- **C4** : Les dépôts et ouvertures d'installations classées sont autorisés uniquement s'ils sont liés aux activités forestières ou d'extraction de matériaux autorisées dans la zone naturelle.
- **C5** - 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).

## **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, de l'installation ou de l'ouvrage. 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.

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

Les constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt général sont admis à s'implanter librement.

Pour les dispositions de cet article, les points de référence pour calculer la hauteur de tout point de la construction, de l'installation ou de l'ouvrage sont comptés entre le niveau haut de la sablière ou de l'acrotère et le niveau du terrain naturel. Dans ce cas, le point de référence à prendre en compte est celui situé au milieu de chaque façade.

### **ARTICLE N2.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS, OUVRAGES ET INSTALLATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **PRINCIPES GENERAUX :**

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.

Les distances se mesurent horizontalement en tout point de la construction, de l'installation ou de l'ouvrage et le point le plus proche de la limite des voies et emprises publiques.

#### **REGLE :**

Aucune implantation en limite n'est admise, toute construction, installation ou ouvrage admis 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.

Dans le cas de circonstances particulières (angles de rue, virage accentué, croisement de voie, pente...) et pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé un recul différent des principes ci-avant exposés pour l'implantation des constructions, installations ou ouvrages admis par rapport aux voies et emprises publiques.

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 N2.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET OUVRAGES PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### PRINCIPES GÉNÉRAUX

Les distances se mesurent horizontalement en tout point de la construction, de l'installation ou de l'ouvrage et le point le plus proche de la limite séparative.

### REGLE

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

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

## ARTICLE N2.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET OUVRAGES 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.

Les extensions et annexes de constructions d'habitation existantes repérées sur le document graphique au titre de l'article L151-12 du Code de l'urbanisme, doivent être réalisées sans accroître de plus de 30% l'emprise au sol cumulée des constructions existantes sur l'unité foncière.

## ARTICLE N3 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS

### PRINCIPES GÉNÉRAUX :

Les points de référence pour calculer la hauteur sont comptés (en tout point de la construction, de l'installation ou de l'ouvrage) 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 constructions, installations ou ouvrages nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

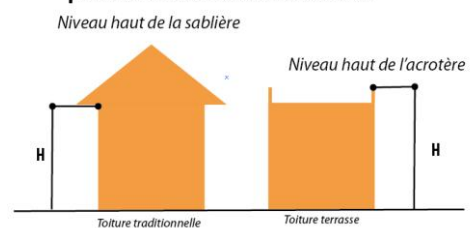
### REGLE :

La hauteur des constructions, installations ou ouvrages admis ne peut excéder 6 mètres.

Pour les constructions d'habitat existantes identifiées sur les plans graphiques comme pouvant faire l'objet d'extension ou d'annexe, la hauteur maximale est limitée comme suit :

- Hauteur de référence de la construction existante en cas d'extension
- 4m pour les annexes

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



## **ARTICLE N4 : STATIONNEMENT**

### **PRINCIPES GENERAUX**

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.

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 - IMPERMEABILISATION**

#### **ESPACES VERTS - IMPERMEABILISATION**

Les constructions, installations, ouvrages 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. Sauf pour les éléments identifiés au titre des dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (régis par les dispositions générales), tout arrachage fera l'objet d'une replantation à hauteur de 100% au sein de 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 à minima de 70% d'espace de pleine terre.

Pour les constructions existantes repérées sur les plans graphiques, la surface totale d'espace libre est limitée à 30% minimum 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...).*

### **ARTICLE N5.2 : ASPECT DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions / installations, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur 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 et installations 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 constructions/installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et service public.

Pour l'ensemble de ces exceptions, l'aspect 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.

#### VOLUMETRIE :

- Une attention particulière sera apportée à la volumétrie. Les constructions, installations doivent présenter des volumes et des caractéristiques homogènes avec celles existantes.

#### TOITURE :

- Les toitures devront avoir une pente comprise entre 30° et 60° (sauf pour les toitures terrasses qui devront présenter une pente minimale répondant aux contraintes techniques et fonctionnelles liées à la gestion des eaux pluviales).
- Seules sont admises :
  - o Les toitures 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 / installation.

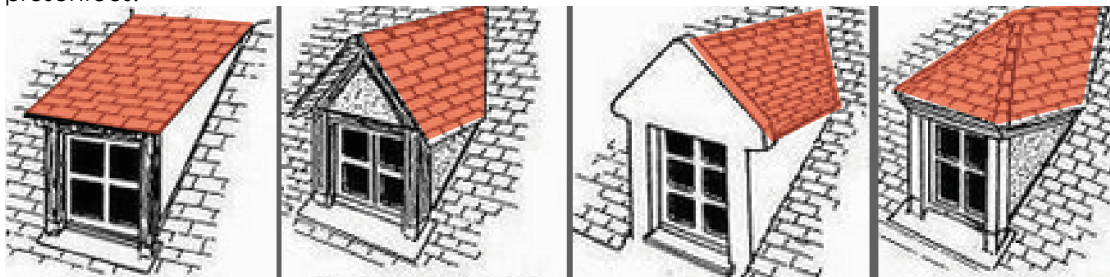


- o Les toitures terrasses uniquement si elles ne constituent pas un lieu de vie et qu'elles ne présentent pas directement d'accessibilité, l'extension ou les annexes.
- o Les toitures à seul versant uniquement sur les annexes accolées. Lorsque cela est possible, la pente respectera celle de la construction/installation 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, 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/installation sont dissimulés ou constituent un élément de la composition architecturale.

#### MATERIAUX ET COULEURS DES FAÇADES :

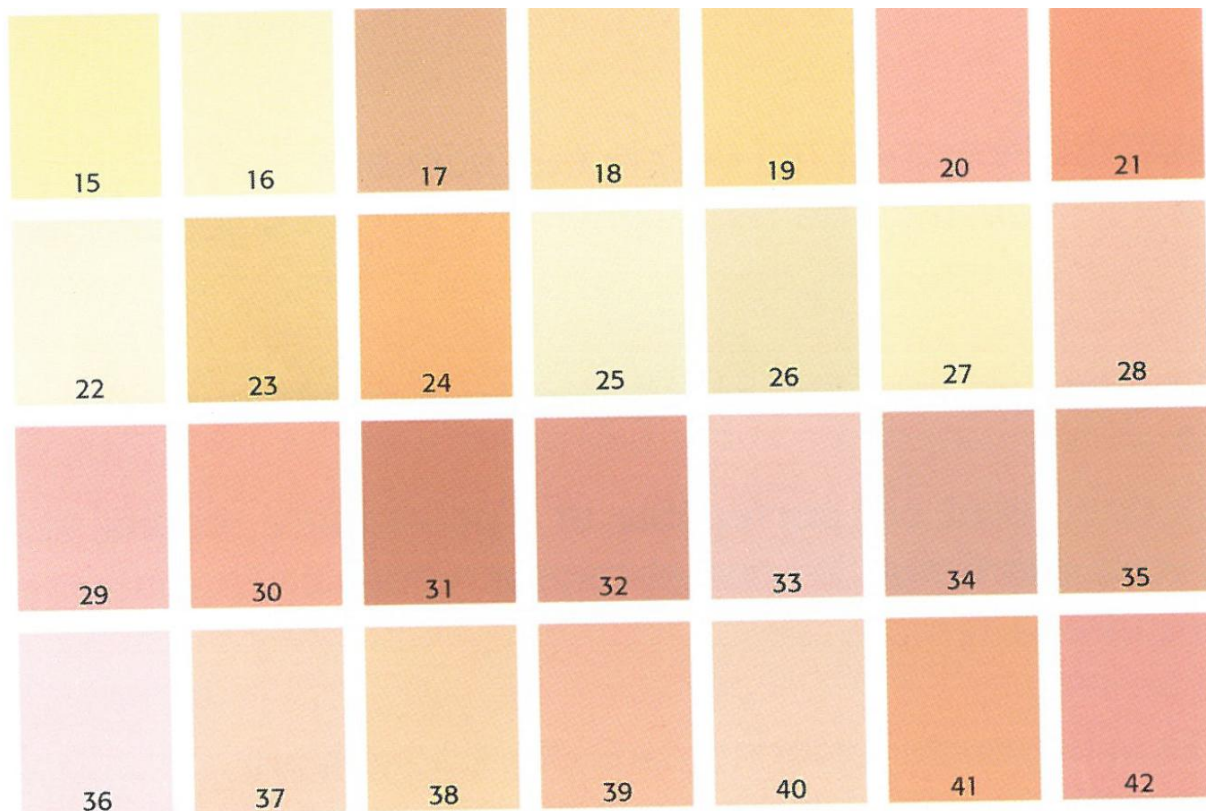
- Une homogénéité et unité d'aspect seront recherchées dans le traitement de toutes les façades. L'aspect des matériaux et couleurs des façades doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions/installations existantes alentour.
- Dans tous les cas les enduits extérieurs doivent être choisis parmi les couleurs et tons présentés dans le nuancier détaillé à la fin du règlement. Sont également admis les tons gris figurant parmi le nuancier détaillé à la fin du règlement.
- 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 autorisées les lambreques 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. Tout équipement source de bruit devra intégrer la problématique du bruit de façon à prévenir les risques de voisinage. Les dispositions de l'arrêté préfectoral du 15/04/2015 (joint au règlement) sont à prendre en compte. Le positionnement des équipements considérés comme source de bruit devra être privilégié en opposition des pièces et lieux de vie du voisinage immédiat et intégrer en tant que de besoin des dispositifs de protection acoustique (exemple : caisson anti-bruit).
  - 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 IX : NUANCIER

Nuances de couleurs



Tons de gris :

