

# PLAN LOCAL DE L'URBANISME

Règlement écrit

# SOMMAIRE

<b>LE CONTENU DU REGLEMENT .....</b>	<b>6</b>
<b>CONTENU DES PIECES REGLEMENTAIRES DU PLU .....</b>	<b>6</b>
<b>REGLEMENT ECRIT .....</b>	<b>7</b>
Documents graphiques .....	7
<i>Le plan de zonage : .....</i>	<i>7</i>
<i>Les règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine (U) .....</i>	<i>7</i>
<b>ARTICULATION DU REGLEMENT ECRIT AVEC LES AUTRES PIECES DU PLU.....</b>	<b>8</b>
Avec le cahier des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) .....	8
Avec les annexes du PLU .....	8
<b>LES DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>10</b>
<b>Champ d'application territorial du Plan local d'urbanisme.....</b>	<b>10</b>
Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols.....	10
Division du territoire : les différentes zones du PLU .....	10
Risques et Plans de Prévention des Risques (PPR).....	11
Protection au titre des Monuments Historiques .....	11
Dispositions relatives aux chemins de fer .....	11
Dispositions applicables aux éléments de Trame Verte et Bleue.....	11
Ouvrages publics et d'intérêt collectif .....	13
Emplacements réservés.....	13
Bâtiments pouvant changer de destination .....	13
Reconstruction des bâtiments après sinistre .....	14
Portée du lexique des termes techniques du règlement du PLU .....	14
<b>REGLES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U).....</b>	<b>15</b>
<b>CHAPITRE U-I: DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.....</b>	<b>15</b>
ARTICLE U-I-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS.....	15
<i>Dispositions générales .....</i>	<i>15</i>
<i>Destinations et sous-destinations des constructions autorisées, admises sous conditions et interdites.....</i>	<i>15</i>
<i>Conditions.....</i>	<i>17</i>
ARTICLE U-I-2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....	19
<b>CHAPITRE U-II : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.....</b>	<b>19</b>

ARTICLE U-II-1 : Volumétrie et implantation des constructions.....	19
<i>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.....</i>	19
<i>Implantation par rapport aux limites séparatives .....</i>	20
<i>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même</i> <i>propriété.....</i>	20
<i>Emprise au sol des constructions .....</i>	20
<i>Hauteur des constructions.....</i>	20
ARTICLE U-II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	21
<i>Façades.....</i>	21
<i>Clôtures</i>	21
<i>Performances énergétiques et environnementales des constructions .....</i>	22
ARTICLE U-II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions.....	22
<i>Espaces libres et plantations.....</i>	22
ARTICLE U-II-4 : Stationnement.....	22
<b>CHAPITRE U-III : EQUIPEMENTS ET RESEAU.....</b>	<b>23</b>
ARTICLE U-III-1 : Desserte par les voies publiques ou privées.....	23
<i>Accès</i>	23
<i>Voirie nouvelle.....</i>	23
ARTICLE U-III-2 : Desserte par les réseaux.....	24
<i>Eau potable .....</i>	24
<i>Assainissement .....</i>	24
<i>Electricité et réseaux de télécommunication .....</i>	25
<i>Collecte des déchets.....</i>	25
<b>REGLES APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER (AU) .....</b>	<b>27</b>
<b>CHAPITRE AU-I: DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.....</b>	<b>27</b>
ARTICLE AU-I-1 : Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations .....	27
<i>Destinations et sous-destinations des constructions autorisées, admises sous</i> <i>conditions et interdites.....</i>	27
ARTICLE AU-I-2 : Mixité fonctionnelle et sociale.....	29
<b>CHAPITRE AU-II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....</b>	<b>29</b>
ARTICLE AU-II-1 : Volumétrie et implantation des constructions .....	29
<i>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.....</i>	29
<i>Implantation par rapport aux limites séparatives .....</i>	29
<i>Hauteur</i>	30
ARTICLE AU-II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	30
<i>Façades.....</i>	30
<i>Clôtures-Haies.....</i>	31
ARTICLE AU-II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions.....	31
<i>Espaces libres et plantations.....</i>	31
<i>Eclairage public .....</i>	31
ARTICLE AU-II-4 : Stationnement .....	31

<b>CHAPITRE AU-III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....</b>	<b>32</b>
ARTICLE AU-III-1 : Desserte par les voies publiques ou privées .....	32
Accès 32	
Voirie nouvelle.....	32
ARTICLE AU-III-2 : Desserte par les réseaux.....	33
Eau potable .....	33
Assainissement .....	33
Electricité et réseaux de télécommunication .....	34
Collecte des déchets.....	34
 <b>REGLES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A).....</b>	<b>35</b>
 <b>CHAPITRE A-I: DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.....</b>	<b>35</b>
ARTICLE A-I-1 : Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations .....	35
Destinations et sous-destinations des constructions autorisées, admises sous conditions et interdites.....	35
Conditions.....	37
ARTICLE A-I-2 : Mixité fonctionnelle et sociale .....	39
 <b>CHAPITRE A-II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....</b>	<b>39</b>
ARTICLE A-II-1 : Volumétrie et implantation des constructions .....	39
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	39
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	39
Hauteur des constructions.....	40
ARTICLE A-II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	40
Changement de destination .....	40
Constructions à usage d'habitation .....	40
Constructions à usage d'activité agricole.....	41
ARTICLE A-II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions.....	41
Espaces boisés et plantations existantes : .....	41
Espaces libres et plantations : .....	41
ARTICLE A-II-4 : Stationnement.....	42
 <b>CHAPITRE A-III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....</b>	<b>42</b>
ARTICLE A-III-1 : Desserte par les voies publiques ou privées .....	42
Accès 42	
Voirie nouvelle.....	42
ARTICLE A-III-2 : Desserte par les réseaux .....	43
Eau potable .....	43
Assainissement .....	43
Electricité et réseaux de télécommunication .....	44
Collecte des déchets.....	44
 <b>REGLES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N) .....</b>	<b>45</b>
 <b>CHAPITRE N-I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.....</b>	<b>45</b>

ARTICLE N-I-1 : Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations .....	45
<i>Destinations et sous-destinations des constructions autorisées, admises sous conditions et interdites</i> .....	45
<i>Conditions</i> .....	46
ARTICLE N-I-2 : Mixité fonctionnelle et sociale .....	48
<b>CHAPITRE N-II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....</b>	<b>48</b>
ARTICLE N-II-1 : Volumétrie et implantation des constructions.....	48
<i>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</i> .....	48
<i>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</i> .....	49
<i>Hauteur des constructions</i> .....	49
ARTICLE N-II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	49
<i>Changement de destination</i> .....	50
<i>Constructions à usage d'habitation</i> .....	50
<i>Constructions à usage d'activité agricole</i> .....	50
ARTICLE N-II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions.....	51
<i>Espaces boisés classés</i> .....	51
<i>Espaces boisés et plantations existantes :</i> .....	51
<i>Espaces libres et plantations :</i> .....	51
ARTICLE N-II-4 : Stationnement.....	51
<b>CHAPITRE N-III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....</b>	<b>51</b>
ARTICLE N-III-1 : Desserte par les voies publiques ou privées.....	51
<i>Accès</i> 51	
<i>Voirie nouvelle</i> .....	52
ARTICLE N-III-2 : Desserte par les réseaux.....	52
<i>Eau potable</i> .....	52
<i>Assainissement</i> .....	52
<i>Electricité et réseaux de télécommunication</i> .....	54
<i>Collecte des déchets</i> .....	54
<b>LEXIQUE .....</b>	<b>55</b>
<b>ANNEXES .....</b>	<b>71</b>

# Le contenu du règlement

Le règlement s'impose aux demandes d'autorisation d'urbanisme, qu'elles concernent des projets de construction, d'installation, d'extension, d'aménagement, de lotissement, de changement de destination ou de travaux ou de coupes et abattages d'arbres.

Le règlement écrit s'articule avec d'autres pièces du PLU qui s'imposent également aux autorisations d'urbanisme.

## **CONTENU DES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES DU PLU**

Les pièces réglementaires du PLU se composent :

# Règlement écrit

Il précise les dispositions générales applicables aux projets d'urbanisme ainsi que les dispositions spécifiques à chacune des zones délimitées dans le document graphique du PLU. Ces dispositions s'imposent aux demandes d'autorisation d'urbanisme dans un rapport de conformité.

Chaque zone (urbaine, à urbaniser, agricole et naturelle) est régie par 8 articles qui s'organisent de la manière suivante :

## I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

- I.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
- I.2. Mixité fonctionnelle et sociale

## II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

- II.1. Volumétrie et implantation des constructions
- II. 2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
- II.4. Stationnement

## III. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

- III.1. Desserte par les voies publiques ou privées
- III.2. Desserte par les réseaux

Les occupations et utilisations du sol doivent être conformes à ces dispositions écrites et graphiques.

## Documents graphiques

### *Le plan de zonage :*

Applicable sur l'ensemble du territoire communal, il vient délimiter :

- Les différentes zones du territoire dans lesquelles s'appliquent des règles spécifiques définies dans le règlement écrit,
- Les secteurs soumis à des orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
- Les emplacements réservés,
- Le patrimoine bâti et paysager à préserver,
- Les éléments constitutifs de la Trame verte et bleue,
- Les bâtiments pouvant changer de destination.

Il s'impose aux demandes d'autorisation d'urbanisme dans un **rapport de conformité**.

### *Les règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine (U)*

En s'appuyant sur les caractéristiques des différentes formes urbaines qui composent le territoire, chaque zone urbaine (U) fait l'objet d'un redécoupage permettant de localiser le périmètre d'application de certaines dispositions réglementaires au sein de la zone U.

- Emplacements réservés

Chaque emplacement réservé comporte un numéro, un objet, un bénéficiaire. Ils s'imposent aux demandes d'autorisation dans un rapport de conformité. Ces emplacements sont listés en annexe du règlement.

- Patrimoine bâti et paysager à préserver

Les éléments bâtis et paysagers à préserver sont présentés, par numéro. Le règlement écrit fixe des dispositions particulières applicables à ces éléments. Ces derniers sont listés en annexe du règlement.

- Bâtiments pouvant changer de destination

Les bâtiments susceptibles de changer de destination en zone agricole (A) ou naturelle (N) sont présentés, par des pastilles. Le règlement écrit fixe des dispositions particulières applicables à ces bâtiments. Ces derniers sont listés en annexe du règlement.

- Lexique des termes techniques du règlement du PLU

Il précise les définitions de certains termes techniques tels qu'ils sont utilisés dans le règlement écrit.

## ARTICULATION DU REGLEMENT ECRIT AVEC LES AUTRES PIECES DU PLU

### Avec le cahier des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Au-delà des dispositions réglementaires, certains secteurs, identifiés sur les documents graphiques, sont concernées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les OAP définissent des principes d'aménagement mais également viennent préciser la manière dont les parcelles doivent être aménagées.

Les secteurs concernés par des OAP sont identifiés dans le document graphique du PLU.

Tout projet d'aménagement, de construction ou de travaux attendu sur ces sites et concerné par des OAP doit :

- Être conforme aux dispositions du règlement écrit et graphique de la zone concernée par le projet.
- Être compatible avec les principes d'aménagement définis dans l'OAP correspondante : principes communs et principes spécifiques au secteur concerné par le projet,

### Avec les annexes du PLU

Les annexes du PLU regroupent plusieurs documents :

- **Servitudes d'utilité publique (SUP)** : Plans de prévention des risques d'inondation (PPRI), protections au titre des Monuments Historiques (sites ou bâtiments inscrits ou classés et leurs abords), servitudes radioélectriques, etc.



Tout projet de construction, d'installation ou de travaux doit respecter ces SUP dans un rapport de conformité.

- **Annexes sanitaires** : Réseaux d'adduction d'eau potable (AEP), schémas d'assainissement collectif, cartes d'aptitude au sol de l'assainissement non collectif, règlements d'assainissement, réseaux de chaleur, organisation de la collecte des déchets, etc.

Tout projet de construction, d'installation ou de travaux doit respecter les règlements applicables.

- **Annexes relatives aux risques** : Risques de feux de forêt, marge de recul aux abords des voies à grande circulation, risques de mouvements de terrain, cartographie informative des zones inondables (CIZI), classement sonore aux abords des infrastructures de transport terrestre, etc.

Elles s'appliquent aux projets d'urbanisme, dans un rapport de prise en compte ou de conformité, selon les cas

- **Autres annexes complémentaires** : Zones d'aménagement concerté, périmètres des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement, règlement local de publicité...

Elles s'appliquent aux projets d'urbanisme, dans un rapport de prise en compte aux projets d'urbanisme.

# Les dispositions générales

## CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme (articles L151-1 et suivants) en vigueur à la date d'approbation du PLU.

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Saint-Lieux-lès-Lavaux.

Il est opposable pour l'exécution de tous travaux, constructions, édifications de clôtures, démolitions, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture d'installations classées, sur toute la commune.

### Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Conformément à l'article R.111-1 du Code de l'urbanisme, le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code. Toutefois, les dispositions des articles R.111-3, R.111-5 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.

S'ajoutent ou se substituent aux règles propres au PLU les prescriptions prises au titre de législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, visées à l'article L.151-43 du Code de l'urbanisme et qui sont reportées sur les plans des servitudes annexés au PLU. Ces servitudes sont précisées dans le Plan et les textes des servitudes figurant en dossier d'annexe du PLU.

S'ajoutent ou se substituent aux règles propres au PLU : les dispositions du Code civil, du Code rural, du Code de l'environnement, du Code forestier, du Code de la santé publique, du Règlement sanitaire départemental, du Règlement départemental de voirie, du Code de la construction et de l'habitation, etc.

S'ajoutent ou se substituent aux règles propres au PLU : la législation et la réglementation propres aux installations classées pour la protection de l'environnement.

S'ajoutent ou se substituent aux règles propres au PLU : les règlements de lotissement en vigueur (toutefois, ce sont les règles du PLU qui s'appliquent lorsqu'elles sont plus contraignantes que celles du lotissement). Les règlements de lotissement en vigueur figurent en annexe du PLU.

### Division du territoire : les différentes zones du PLU

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones dans le document graphique du PLU. Chaque zone présente des spécificités et des règles spécifiques applicables aux projets d'urbanisme.

**Zones urbaines (U)** : parties du territoire déjà urbanisées et secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle est divisée en plusieurs zones.

**Zones à urbaniser (AU)** : secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elle est divisée en plusieurs zones.

**Zones agricoles (A)** : secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique biologique ou économique des terres agricoles.

**Zones naturelles et forestières (N)** : espaces naturels, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, de leur intérêt du point de vue esthétique, historique ou écologique, de l'existence d'une exploitation forestière, de leur caractère d'espaces naturels ou de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ou de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

## Risques et Plans de Prévention des Risques (PPR)

Les PPR approuvés constituent des Servitudes d'Utilité Publique (SUP) qui sont annexées au PLU. Tout projet de construction, d'installation ou de travaux doit respecter ces SUP dans un rapport de conformité.

Le territoire communal est en partie couvert par le PPR « inondation » Agout aval, ainsi que le PPR « retrait gonflement des argiles » approuvés respectivement par arrêté préfectoral le 28 février 2022 et 13 janvier 2009.

## Protection au titre des Monuments Historiques

Lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part du propriétaire privé que des collectivités ou établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect sans une autorisation préalable. Le permis de construire en tient lieu s'il est revêtu de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. L'annexe 5.1 du PLU présente les servitudes de protection au titre des Monuments Historiques.

## Dispositions relatives aux chemins de fer

Le territoire communal est traversé par la ligne de chemin de fer N°738000 allant de Montauban à la Crémade. Ces emprises sont assujetties à la servitude publique T1 instituée par la loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer. A l'attention de tout projet de quelque nature que ce soit sur les propriétés voisines du chemin de fer, le Réseau Ferré de France et la SNCF (son mandataire) doivent être consultés. Les traversées ou emprunts du domaine public du chemin de fer par des canalisations diverses doivent également faire l'objet d'une demande auprès de RFF ou de la SNCF.

## Dispositions applicables aux éléments de Trame Verte et Bleue

En application des articles L.151-23 du Code de l'Urbanisme, le document graphique du PLU délimite les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

### ► Secteurs paysagers à protéger pour des motifs écologiques ou paysagers

Légende sur le règlement graphique

■ Elément de paysage à préserver au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Les espaces et éléments contribuant aux continuités écologiques identifiés dans le règlement graphique du PLU au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être conservés. Des destructions sont autorisées que si l'arrachage ou la destruction est justifié(e) et dans les cas suivants :

- Réalisation d'un accès si l'abattage ne représente pas plus de 20% du linéaire de la haie ;
- Suppression d'un obstacle pouvant augmenter l'exposition à un risque ou créer une gêne pour la sécurité publique (obstacle au libre écoulement des eaux dans les secteurs concernés par des risques d'inondation, gêne pour la visibilité au niveau d'un carrefour routier), sous réserve d'une replantation compensatrice\* en dehors de ce secteur contraint.
- Entretien de la ripisylve. L'entretien de la ripisylve regroupe toutes les interventions nécessaires au bon fonctionnement physique et écologique d'un cours d'eau.
- Remplacement des arbres présentant un mauvais état sanitaire, par des essences locales, non allergènes et non envahissantes.
- Création d'un nouvel accès à un point d'eau dans la limite maximale de 5 mètres de largeur d'emprise, sous réserve d'une replantation compensatrice\*.
- Travaux d'aménagement correctement intégrés dans le paysage, sous réserve d'une replantation compensatrice\*.
- Réorganisation du parcellaire sous réserve d'une replantation compensatrice\*.

*\*Les **replantations compensatrices** doivent être équivalentes en linéaire ou en surface ou en volume comparativement haies ou boisements détruits au sein du même réservoir et dans un rayon de 500 mètres maximum autour de l'élément détruit ou au sein des corridors écologiques à restaurer identifiés au règlement graphique. Elles doivent être composées d'essences locales ou adaptées aux conditions locales de sol et de climat (se référer à la liste des essences locales figurant dans la liste annexée au présent règlement). En cas d'impossibilité de reboisement, un arbre de haut jet d'essence locale doit être replanté pour 5 mètres linéaires de haies arrachées. Les arbres et arbustes plantés pour restaurer les continuités de haies seront choisis parmi les essences locales.*

Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément paysager, identifié dans le document graphique du PLU, doivent être précédés d'une déclaration préalable, en application de l'article R. 421-23 du Code de l'Urbanisme, excepté lorsque cela est rendu nécessaire pour une gestion de servitude.

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une intégration pertinente des motifs paysagers et écologiques existants. Lors de l'implantation de constructions, les plantations existantes doivent être maintenues.

## ► Corridors aquatiques

Légende sur le règlement graphique


■ Corridors aquatiques à préserver au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Les corridors aquatiques repérés avec cette prescription sont soumis aux dispositions réglementaires ci-dessous :

- Inconstructibilité sur 10 mètres de part et d'autre des berges du cours d'eau et 4 mètres des fossés identifiés.
- Préservation du caractère naturel (boisé, arbustif, enherbé) des ripisylves, tout en permettant l'entretien des cours d'eau, ruisseaux et fossés.

## ► Espaces Boisés Classés


Légende sur le règlement graphique

 Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme

Les Espaces Boisés Classés, identifiés dans les documents graphiques, doivent être conservés et protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.

### ► Les zones humides

Légende sur le règlement graphique

 Zones humides au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme


Sont interdits les affouillements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux et tous travaux contrariant le régime hydrologique existant à l'exception de ceux liés à des travaux de restauration, des installations d'intérêt général, des ouvrages de réduction des risques naturels ou sur des aménagements permettant l'ouverture de ces milieux au public.

## Ouvrages publics et d'intérêt collectif

Dans toutes les zones du PLU, les dispositions du présent règlement ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics, aux équipements collectifs et publics, aux installations d'intérêt collectif ou général et aux constructions portées par un opérateur public, sous réserve que les projets ne soient 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.

## Emplacements réservés


Légende sur le règlement graphique

 Emplacement réservés

En application des articles L151-38 à 42 et R151-34 du Code de l'urbanisme, le PLU comporte des emplacements réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt collectif, aux espaces verts ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques. Ces emplacements sont reportés sur le document graphique du PLU et précisés dans la partie réglementaire du PLU.

## Bâtiments pouvant changer de destination

Légende sur le règlement graphique

 Bâtiment agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L123-3-1 du code de l'urbanisme

En application des articles L151-11-2° et R151-35 du Code de l'urbanisme, le document graphique du PLU identifie les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans les zones A et N, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère

du site et après avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, en zone agricole, et de l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, en zone naturelle et forestière.

Le présent règlement définit les règles applicables à ces changements de destination. Dans tous les cas, le changement de destination de ces bâtiments est conditionné par la capacité des réseaux à desservir les nouvelles destinations.

Les destinations des constructions sont définies dans le lexique du règlement du PLU.

Les bâtiments pouvant changer de destination sont présentés dans la pièce 3.3 du PLU.

## **Reconstruction des bâtiments après sinistre**

En application de l'article L111-15 du Code de l'urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démolé, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

## **Portée du lexique des termes techniques du règlement du PLU**

Le lexique des termes techniques précise les définitions de certains termes techniques tels qu'ils sont utilisés dans le règlement écrit. Il comporte également des illustrations qui ont une portée pédagogique.

# REGLES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

La zone urbaine (U) est constituée des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle comprend :

- ▶ Zone Ua // Centres-villes & centres-bourgs,
- ▶ Zone Ub // Extensions urbaines des centres-villes,
- ▶ Zone Uc // Hameaux et villages
- ▶ Zone UI // Zone à vocation touristique et de loisirs

## **RAPPEL :**

- Les dispositions générales du règlement du PLU (chapitre 2 du présent règlement écrit) s'appliquent en plus des dispositions spécifiques à la zone.
- Le lexique du règlement du PLU définit les termes techniques utilisés.




## **CHAPITRE U-I: DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES**

### **ARTICLE U-I-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS**

#### *Dispositions générales*

- Les dispositions qui suivent s'appliquent aux constructions neuves et existantes, y compris les annexes, les extensions, les rénovations et les changements de destination ainsi qu'aux aménagements, installations et travaux.
- Sauf indication contraire est autorisée l'extension limitée (30 % maximum de surface de plancher) des constructions et bâtiments existant à la date d'approbation du PLU et dont la destination ou la sous-destination est interdite, sous réserve que l'extension n'apporte pas de nuisances supplémentaires ou qu'elle ne perturbe pas le fonctionnement de la zone.

#### *Destinations et sous-destinations des constructions autorisées, admises sous conditions et interdites*

 <i>Constructions nouvelles autorisées</i>  <i>Constructions nouvelles admises sous conditions (cf. ci-après)</i>  <i>Constructions nouvelles interdites</i>	Ua	Ub	Uc	Ue	Uf
<b>HABITATIONS</b>					
Logements	✓	✓	✓	⊘	✓*
Hébergements	✓	✓	✓	⊘	⊘
<b>COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICES</b>					
Artisanat et commerce de détail (1)	✓*	✓*	✓*	⊘	⊘
Restauration	✓	✓	✓	✓*	⊘*
Commerce de gros	✓*	✓*	✓*	⊘	⊘
Activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle	✓	✓	✓	⊘	⊘
Hôtels	✓	✓	✓	⊘	⊘
Autres hébergements touristiques	⊘	⊘	⊘	⊘	✓*
Cinéma	✓	✓	✓	⊘	⊘
<b>EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>					
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	✓	✓	✓*	✓*
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓	✓	✓*	⊘
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	✓	✓	✓	⊘
Salles d'arts et de spectacles	✓	✓	✓	✓	⊘
Equipements sportifs	✓	✓	✓	✓	✓*
Lieux de culte	✓	✓	✓	⊘	⊘
Autres équipements recevant du public	✓	✓	✓	✓*	✓*
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES</b>					
Industries (2)	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘
Entrepôts	✓*	✓*	✓*	⊘	⊘
Bureaux	✓*	✓*	✓*	⊘	✓*
Centre de congrès et d'exposition	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘



Cuisines dédiées à la vente en ligne	✓*	✓*	✓*	⊘	⊘
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES OU FORESTIERES</b>					
Exploitation agricole	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘
Exploitation forestière	⊘	⊘	⊘	⊘	⊘

- (1) Pour rappel, **la sous-destination « Artisanat et commerce de détails »** recouvre tous les commerces de détail (notamment les épiceries, les supermarchés...) et 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...
- (2) Pour rappel, **la sous-destination « Industrie »** recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...).

## Conditions

ZONE	SOUS-DESTINATION	CONDITIONS
Ua, Ub et Uc	Artisanat et commerce de détail	Sont autorisés sous réserve d'être compatible avec le voisinage de l'habitat.
	Commerce de gros	
	Entrepôts	
	Bureaux	
	Cuisines dédiées à la vente en ligne	
Ue	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	Sont autorisés à condition d'être compatible avec les équipements déjà existants sur le secteur
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Autres équipements recevant du public	
	Restauration	
UI	Logement	Sont autorisées les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sous réserve qu'elles soient destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance des

		activités autorisées. Ces habitations doivent être incluses dans le volume des bâtiments d'activités auxquels elles sont liées, et être réalisées simultanément ou postérieurement à ces derniers.
		<p>Les activités de camping/caravanning, les équipements sportifs et touristiques sont autorisés sur la zone à condition qu'ils soient compatibles avec les activités existantes et soient en accord avec les capacités d'accueil du site (stationnement, etc.)</p> <p>Les piscines ne sont pas autorisées en zone UI.</p>
	Autres hébergements touristiques	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
	Bureaux	

## ARTICLE U-I-2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

## CHAPITRE U-II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### ARTICLE U-II-1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### *Implantation par rapport aux voies et emprises publiques*

**En zone Ua**, les constructions doivent être implantées soit en limite du domaine public actuel ou projeté, soit respecter un recul minimum de 3 mètres. Sont interdits en surplomb du domaine public, les balcons, avant-toits, marquises, et autres ouvrages en saillies.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- Par rapport à la voirie interne des lotissements ;
- Les aménagements et extensions de constructions existantes pourront être implantés à l'alignement des constructions existantes, à condition de ne pas réduire le retrait

Les annexes peuvent soit s'implanter en limite du domaine public, soit respecter un recul de 3 mètres minimum.

**En zone Ub**, l'implantation des constructions doit être de 10 mètres minimums par rapport à l'axe des RD 38 et RD 48.

Pour toutes les autres voies, les constructions ou installations nouvelles doivent être implantées à 6 mètres minimum de l'axe des voies actuelles ou projetées.

Les balcons, avant-toits, marquises, et autres ouvrages en saillies sont tolérés en surplomb de la marge de recul imposée aux constructions et installations nouvelles.

Pour les constructions existantes implantées avec un recul différent de celui évoqué ci-dessus, les travaux de surélévation et d'extension peuvent être réalisés en conservant le même recul.

Les annexes peuvent soit s'implanter en limite du domaine public, soit respecter un recul de 3 mètres minimum.

**En zone Uc**, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- 10 mètres par rapport à l'axe des routes départementales.
- 6 mètres par rapport à l'axe des autres voies publiques

Les balcons, avant-toits, marquises, et autres ouvrages en saillies sont autorisés en surplomb de la marge de recul imposée aux constructions et installations nouvelles.

Pour les constructions existantes implantées avec un recul différent de celui évoqué ci-dessus, les travaux de surélévation et d'extension peuvent être réalisés en conservant le même recul.

Les annexes peuvent soit s'implanter en limite du domaine public, soit respecter un recul de 3 mètres minimum.

**En zone UI**, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres par rapport à l'axe des voies actuelles ou projetées.

### *Implantation par rapport aux limites séparatives*

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur (mesurée conformément aux dispositions de l'article 10) avec un minimum de 3 mètres.

Les bords de bassin des piscines doivent être implantés à une distance minimale de 1,5 mètre des limites séparatives. Les plages peuvent être implantées jusqu'en limite de propriété.

### *Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

**Zones Ua et UL** : Non réglementé

**Zones Ub et Uc** : la distance entre deux constructions non contiguës sur une même unité foncière, dont l'une est à usage d'habitation doit être au moins égale à 3 mètres. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes et piscines.

### *Emprise au sol des constructions*

**Zones Ua, Ub** : Non réglementé

**Zone Uc** : Pour chaque lot, l'emprise au sol des constructions, annexes et saillies compris ne peut excéder 50% de la surface du lot considéré. Les bassins de piscines ne sont pas compris dans le calcul de l'emprise au sol.

**Zone UL** : Pour les habitations nécessaires au fonctionnement des activités de loisirs et d'intérêts collectifs : La surface de plancher de l'habitation sera limitée à 50% maximum de la surface consacrée au bâtiment d'activité.

### *Hauteur des constructions*

La hauteur se calcule par rapport au terrain naturel avant travaux, en tout point de la construction.

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 7 mètres à l'égout du toit.

La hauteur maximale relative mesurée à l'égout du toit (pour les toitures à pentes) ou à l'acrotère, ne pourra pas dépasser de plus de 2 mètres la construction principale voisine (construction principale mitoyenne ou à moins de 10 mètres) la plus basse afin de conserver un épannelage général de qualité

Lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante de hauteur supérieure se localisant sur une propriété riveraine ou sur la même unité foncière, la hauteur du bâti nouveau pourra être équivalente au bâti concerné.

La hauteur des bâtiments annexes ne pourra pas excéder 4 mètres à l'égout du toit.

Les règles de hauteur définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (cheminée, éléments techniques, etc.).

## ARTICLE U-II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions peuvent reprendre les codes de l'architecture traditionnelle et locale ou être l'expression d'une architecture contemporaine ou atypique (yourtes, maisons en bois, roulottes, cabanes, containers, etc....)

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes et de qualité, conservant une stabilité dans le temps.

Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien doivent respecter le caractère architectural originel de la construction, en termes de matériaux, des volumes, des ouvertures, de l'ordonnancement de la façade, etc.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit (briques creuses, parpaing, ...)

### Façades

Pour les façades enduites, la teinte doit être choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti.

La pose d'antenne, de parabole, de module extérieur de chauffage, de climatisation et de ventilation est interdite sur les pignons et les façades donnant sur les voies et espaces de circulation.

Dans le cadre d'une extension, les façades, les toitures, les teintes, les volets, doivent être réalisés avec des matériaux identiques à ceux du bâtiment principal.

Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que la construction principale. Les abris de jardin et les vérandas pourront être traitées différemment en maintenant l'harmonie des constructions et l'intégration paysagère.

Les annexes préfabriquées (conteneurs, etc.) devront être enduites ou bardées.

Les constructions atypiques devront bénéficier d'un traitement garantissant l'intégration architecturale et paysagère avec les constructions voisines et le cadre général.

### Clôtures

La totalité des éléments de clôture sur alignement ou sur limites séparatives, ne peut dépasser 2 mètres. Les haies en limites séparatives ne peuvent dépasser 2 mètres.

Pour les clôtures des parcelles d'angle, au droit de deux voies, elles doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Les clôtures peuvent être composées d'une partie en mur plein de part et d'autre du portail pour y installer les boîtes aux lettres. Cette partie en mur plein de pourra pas dépasser 1 mètre de long de chaque côté du portail.

Dans les secteurs soumis au risque inondation les clôtures doivent être hydrauliquement « transparentes ».

L'implantation de haies filtrantes composées d'essences locales sera privilégiée. L'utilisation de plantes allergènes et envahissantes est interdite.

En zone Ul, les clôtures doivent être identiques à celles déjà existantes sur le site.

## *Performances énergétiques et environnementales des constructions*

### **Dispositions générales**

Les projets devront privilégier des dispositions architecturales et des matériaux répondant aux objectifs de réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre, sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

Pour toutes nouvelles constructions, sont autorisés sous réserve d'une réflexion sur leur intégration paysagère et sur la limitation des nuisances générées pour le voisinage :

- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables type panneaux solaires thermiques et photovoltaïques, blocs de Pompes à Chaleur, micro-éoliennes, puits canadiens, etc.
- Les dispositifs type serre, véranda, murs et toitures végétalisés, etc. étant nécessaires à la conception de constructions de qualité environnementale et respectant les principes du bioclimatique.

La superficie des panneaux solaires destinés à la production d'électricité ou d'eau chaude sur les toitures doit s'intégrer au mieux aux volumes des constructions.

## **ARTICLE U-II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions**

### *Espaces libres et plantations*

Sur chaque unité foncière privative un pourcentage minimum des espaces libres doit être aménagé et/ou traités en jardin (non imperméabilisé ou pleine terre) :

- 15% en zone Ua ;
- 20% en zone Ub et Uc

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige (soit plus de 7 mètres à maturité) pour 4 emplacements.

Les plantations existantes devront être conservées, sauf impossibilité technique.

## **ARTICLE U-II-4 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules et les dessertes des aires de stationnement doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone, et être réalisés en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique liée à l'implantation de la construction, à la topographie ou à la configuration de la parcelle, à des raisons de sécurité, ...

Les stationnements et allées privatives doivent être éco-aménagées sur au moins 10%.

Il est exigé :

Zones Ua et UL : 1 place par logement d'habitation

Zones Ub et Uc : 2 places par logement d'habitation

Pour toutes les zones : la règle applicable aux activités sera celle de la réglementation en vigueur.

En fonction de la localisation et des contraintes techniques de chaque parcelle, une « place du midi », de dimension 5 m x 3.5 m, créée par un retrait du portail d'entrée pourra être demandée par la mairie.

Pour les modifications des constructions à usage d'habitat (hors maisons de ville), la suppression des stationnements n'est autorisée que si les emplacements sont recréés sur la même unité foncière, à raison d'un minimum d'une place par logement.

## CHAPITRE U-III : EQUIPEMENTS ET RESEAU

### ARTICLE U-III-1 : Desserte par les voies publiques ou privées

#### Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par une servitude de passage suffisante aménagée sur fonds voisins et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée, et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

La largeur des accès ne peut être inférieure à 3.5 mètres.

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

Pour toute opération, il n'est autorisé sur les voies départementales qu'un seul accès sécurisé pour les véhicules.

Pour toute division parcellaire créant une nouvelle surface à bâtir de plus de 2 000m<sup>2</sup>, entraînant la construction d'une ou plusieurs habitations, une opération d'ensemble devra être réalisée à l'échelle de la parcelle, et un seul accès devra être prévu sur la route qu'elle soit communale ou départementale, sauf impossibilité technique.

#### Voirie nouvelle

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- D'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier
- D'autre part aux exigences de sécurité publique, de défense incendie et de protection civile

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules lourds d'opérer un demi-tour.

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale ou destinées à être incorporées dans le domaine public sont soumises aux conditions suivantes :

- Au minimum 6 mètres de plateforme et 3.5 mètres de chaussée pour les voies à un seul sens de circulation
- Au minimum 8 mètres de plateforme et 5 mètres de chaussée pour les voies à double sens de circulation

## ARTICLE U-III-2 : Desserte par les réseaux

### *Eau potable*

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et dans des conditions des règles de salubrité en vigueur.

### *Assainissement*

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

#### **Eaux usées**

En cas de réseau public d'assainissement existant, le raccordement de toute construction ou installation nouvelle est obligatoire. L'autorisation d'urbanisme est délivrée sous réserve de l'avis de l'autorité compétente en matière de service public de l'assainissement collectif (mairie).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement communal. L'autorisation d'urbanisme est délivrée sous réserve de l'avis de l'autorité compétente en matière de service public de l'assainissement non collectif (SPANC).

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

Tout rejet des eaux usées dans les fossés, caniveaux, ou réseaux pluviaux est interdit.

#### **Eaux pluviales**

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence (à minima) d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

En priorité, doivent être privilégiés à la fois :

- **Le stockage et la réutilisation des eaux pluviales dites « propres » issues notamment des toitures**, pour des usages domestiques (arrosage du jardin...) sous réserve du respect de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.
- **L'infiltration des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet lorsque la nature du sol et du sous-sol le permet.** Pour cela, un ou plusieurs aménagements doivent être réalisés, tels que :
  - Des revêtements perméables ou semi-perméables, notamment sur les espaces de stationnement, les cours, les chemins d'accès... ;
  - Des noues, des puits perdus, des tranchées d'infiltration... ;
  - La surélévation, sur pilotis, des terrasses ou des petites annexes...

Le rejet de l'excédent doit être préférentiellement dirigé vers les milieux naturels tels que des fossés, talwegs, cours d'eau... S'il ne s'agit pas que d'eaux pluviales dites « propres », le rejet dans les milieux naturels ne peut se faire qu'après rétention temporaire et décantation dans des aménagements prévus à cet effet.

En cas d'impossibilité avérée de restituer les eaux pluviales au milieu naturel, les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.



En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales sont collectées et stockées temporairement sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Le rejet dans le réseau public d'eaux autres que pluviales doit faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des prétraitements.

Tout stockage des eaux pluviales doit être conçu de façon à limiter la prolifération du Moustique Tigre et des maladies vectorielles qu'il peut transmettre. Il s'agit notamment de couvrir les cuves de récupération d'eaux pluviales.

**En complément de l'ensemble des dispositions précédentes, les projets s'appuieront sur les recommandations suivantes :**

Le projet...	présente une perméabilité favorable à l'infiltration (>10 <sup>-6</sup> m/s)	ne présente pas une perméabilité favorable à l'infiltration (<10 <sup>-6</sup> m/s)
est raccordable à un exutoire (réseau d'assainissement pluvial, fossé, rivière...)	La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration en tenant compte de la totalité de la surface du projet. Le dispositif d'infiltration pourra être complété pour les pluies supérieures à l'évènement dimensionnant (>P20) par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire avec un débit de fuite à 5 l/s/ha maximum.	La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire avec débit de fuite accompagné, le cas échéant, par un dispositif d'infiltration. La restitution à l'exutoire devra se faire avec un débit de fuite à 10l/s/ha maximum.
n'est pas raccordable à un exutoire (réseau d'assainissement pluvial, fossé, rivière...)	La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration. Le dispositif doit permettre de stocker et infiltrer le volume généré par un évènement pluvieux de fréquence plus rare (>P20) en moins de 48 heures.	Un exutoire devra être créé (réseau, fossé, ...). Ce dispositif devra être préalablement autorisé par la collectivité exerçant la compétence « Eaux pluviales ».

**Dans le quartier « En Jacquet » (zone Uc), la gestion des eaux pluviales doit obligatoirement se faire au niveau de la parcelle, sauf impossibilité technique. Aucun rejet ne doit être prévu dans les fossés.**

*Electricité et réseaux de télécommunication*

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchements seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

*Collecte des déchets*

L'aménagement d'un espace destiné au stockage et aire de présentation des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif est exigé dans les opérations de plus de 5 logements ou autres constructions d'activités.

Les projets devront intégrer les dispositions techniques et fonctionnelles relatives à la collecte des déchets et ordures ménagères, en relation avec la collectivité compétente.

Dans le cas des immeubles de logements collectifs, les espaces destinés au stockage des déchets seront situés à l'intérieur des constructions, à l'exception des mobiliers enterrés et semi-enterrés. Les espaces de collecte des déchets aménagés en extérieur sur les terrains feront l'objet d'une intégration paysagère. Une délimitation par un muret en pierres ou maçonnerie enduite ou par une haie végétale d'essences locales, non allergènes, non envahissantes et diversifiées devra être définie dont la hauteur n'excèdera pas 2 mètres.

# REGLES APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER (AU)

## CHAPITRE AU-I: DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

### ARTICLE AU-I-1 : Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

*Destinations et sous-destinations des constructions autorisées, admises sous conditions et interdites*

	AU	AUL
✓ Constructions nouvelles autorisées		
✓* Constructions nouvelles admises sous conditions (cf. ci-après)		
⊘ Constructions nouvelles interdites		
<b>HABITATIONS</b>		
Logements	✓	⊘
Hébergements	✓	⊘
<b>COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICES</b>		
Artisanat et commerce de détail (1)	✓*	⊘
Restauration	✓	⊘
Commerce de gros	✓*	⊘
Activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle	✓	⊘
Hôtels	✓	⊘
Autres hébergements touristiques	⊘	⊘
Cinémas	✓	⊘

EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	✓	✓*
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓*
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	⊘
Salles d'arts et de spectacles	✓	⊘
Equipements sportifs	✓	✓
Lieux de culte	✓	⊘
Autres équipements recevant du public	✓	⊘
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES		
Industries (2)	⊘	⊘
Entrepôts	✓*	⊘
Bureaux	✓*	⊘
Centre de congrès et d'exposition	⊘	⊘
Cuisines dédiées à la vente en ligne	✓*	⊘
EXPLOITATIONS AGRICOLES OU FORESTIERES		
Exploitation agricole	⊘	⊘
Exploitation forestière	⊘	⊘

(1) Pour rappel, **la sous-destination « Artisanat et commerce de détails »** recouvre tous les commerces de détail (notamment les épiceries, les supermarchés...) et 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...

(2) Pour rappel, **la sous-destination « Industrie »** recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...).

ZONE	SOUS-DESTINATION	CONDITIONS
AU	Artisanat et commerce de détail	Les locaux artisanaux, de commerces de détails et de gros, les entrepôts et les bureaux, les cuisines dédiées à la vente en ligne sont autorisés sous réserve d'être compatible avec le voisinage de l'habitat.
	Commerce de gros	
	Entrepôts	
	Bureaux	
	Cuisines dédiées à la vente en ligne	
AUL	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	Sont autorisés sous réserve d'être compatible avec la destination de la zone et avec le voisinage (habitat et école).
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	

## ARTICLE AU-I-2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

## CHAPITRE AU-II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE AU-II-1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### *Implantation par rapport aux voies et emprises publiques*

L'implantation des constructions doit être de 10 mètres minimums par rapport à l'axe des RD 38 et RD 48.

Pour toutes les autres voies, les constructions ou installations nouvelles doivent être implantées à 6 mètres minimum de l'axe des voies actuelles ou projetées.

Les balcons, avant-toits, marquises, et autres ouvrages en saillies sont tolérés en surplomb de la marge de recul imposées aux constructions et installations nouvelles.

Les annexes peuvent soit s'implanter en limite du domaine public, soit respecter un recul de 3 mètres minimum

#### *Implantation par rapport aux limites séparatives*

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Les bords de bassin des piscines doivent être implantées à une distance minimale de 1,5 mètre des limites séparatives. Les plages peuvent être implantées jusqu'à la limite de propriété.

### *Hauteur*

La hauteur se calcule par rapport au terrain naturel avant travaux, en tout point de la construction.

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 7 mètres à l'égout du toit.

La hauteur maximale relative mesurée à l'égout du toit (pour les toitures à pentes) ou à l'acrotère, ne pourra pas dépasser de plus de 2 mètres la construction principale voisine ((construction principale mitoyenne ou à moins de 10 mètres) la plus basse afin de conserver un épannelage général de qualité

Lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante de hauteur supérieure se localisant sur une propriété riveraine ou sur la même unité foncière, la hauteur du bâti nouveau pourra être équivalente au bâti concerné.

La hauteur des bâtiments annexes ne pourra pas excéder 4 mètres à l'égout du toit.

Les règles de hauteur définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (cheminée, éléments techniques, etc).

## **ARTICLE AU-II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Les constructions peuvent reprendre les codes de l'architecture traditionnelle et locale ou être l'expression d'une architecture contemporaine ou atypique (yourtes, maisons en bois, cabanes, roulotte, container, etc....)

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes et de qualité, conservant une stabilité dans le temps.

Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien doivent respecter le caractère architectural originel de la construction, en termes de matériaux, des volumes, des ouvertures, de l'ordonnancement de la façade, etc.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit (briques creuses, parpaing, ...)

### *Façades*

Pour les façades enduites, la teinte doit être choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti.

La pose d'antenne, de parabole, de module extérieur de chauffage, de climatisation et de ventilation est interdite sur les pignons et les façades donnant sur les voies et espaces de circulation.

Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que la construction principale. Les abris de jardin et les vérandas pourront être traitées différemment en maintenant l'harmonie des constructions et l'intégration paysagère.

Les annexes préfabriquées (conteneurs, etc.) devront être enduites ou bardées.

Les constructions atypiques devront bénéficier d'un traitement garantissant l'intégration architecturale et paysagère avec les constructions voisines et le cadre général.

### *Clôtures-Haies*

La totalité des éléments de clôture sur alignement ou sur limites séparatives, ne peut dépasser 2 mètres. Les haies en limites séparatives ne peuvent dépasser 2 mètres.

Les clôtures pourront être composées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètres. Leurs enduits et couleurs doivent être en harmonie avec les façades du bâtiment principal et l'environnement.

Les clôtures peuvent être composées d'une partie en mur plein de part et d'autre du portail pour y installer les boîtes aux lettres. Cette partie en mur plein ne pourra pas dépasser 1 mètre de long de chaque côté du portail.

Pour les clôtures des parcelles d'angle, au droit de deux voies, elles doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

L'implantation de haies filtrantes composées d'essences locales sera privilégiée. L'utilisation de plantes allergènes et envahissantes est interdite.

## **ARTICLE AU-II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions**

### *Espaces libres et plantations*

Sur chaque unité foncière privative, au minimum 20% des espaces libres doivent être aménagés et/ou traités en jardin.

Les aires-de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige (soit plus de 7 mètres à maturité) pour 4 emplacements.

Les plantations existantes devront être conservées, sauf impossibilité technique.

### *Eclairage public*

L'éclairage public doit être conçu pour offrir la meilleure efficacité énergétique et faire l'objet d'une approche globale et d'un traitement différencié selon son positionnement. Sauf en cas d'impossibilité technique, chaque projet doit comporter un dispositif visant à réguler l'intensité de l'éclairage public.

## **ARTICLE AU-II-4 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules et les dessertes des aires de stationnement doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone, et être réalisés en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique liée à l'implantation de la construction, à la topographie ou à la configuration de la parcelle, à des raisons de sécurité, ...

Il est exigé pour les habitations :

- 1 place de stationnement par logement social ;
- 2 places de stationnement pour les autres types de logement et activités

En fonction de la localisation et des contraintes techniques de chaque parcelle, une « place du midi », de dimension 5 m x 3,5 m, créée par un retrait du portail d'entrée pourra être demandée par la mairie.

Les opérations d'ensemble créant plus de 3 logements devront prévoir des poches de stationnements visiteurs partagées de manière à limiter le stationnement sur voirie.

## CHAPITRE AU-III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE AU-III-1 : Desserte par les voies publiques ou privées

#### Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par une servitude de passage suffisante aménagée sur fonds voisin et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée, et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre en permanence aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

La largeur des accès ne peut être inférieure à 3.5 mètres

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

Les accès sur les RD 38 et RD 48 ne sont autorisés que si la connexion avec ces voies départementales est sécurisée.

Pour les opérations présentant une façade de plus de 100 mètres donnant sur une voie départementale, il est autorisé un accès véhicule tous les 100 mètres.

Pour tous les autres terrains, il n'est autorisé sur les voies départementales qu'un seul accès sécurisé pour les véhicules.

#### Voirie nouvelle

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- D'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier
- D'autre part aux exigences de sécurité publique, de défense incendie et de protection civile

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules lourds d'opérer un demi-tour.

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale ou destinées à être incorporées dans le domaine public sont soumises aux conditions suivantes :

- Au minimum 6 mètres de plateforme et 3.5 mètres de chaussée pour les voies à un seul sens de circulation
- Au minimum 8 mètres de plateforme et 5 mètres de chaussée pour les voies à double sens de circulation



## ARTICLE AU-III-2 : Desserte par les réseaux

### *Eau potable*

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et dans des conditions des règles de salubrité en vigueur.

### *Assainissement*

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

#### **Eaux usées**

En cas de réseau public d'assainissement existant, le raccordement de toute construction ou installation nouvelle est obligatoire. L'autorisation d'urbanisme est délivrée sous réserve de l'avis de l'autorité compétente en matière de service public de l'assainissement collectif (mairie).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement communal. L'autorisation d'urbanisme est délivrée sous réserve de l'avis de l'autorité compétente en matière de service public de l'assainissement non collectif (SPANC).

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

Tout rejet des eaux usées dans les fossés, caniveaux, ou réseaux pluviaux est interdit.

#### **Eaux pluviales**

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence (à minima) d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

En priorité, doivent être privilégiés à la fois :

- **Le stockage et la réutilisation des eaux pluviales dites « propres » issues notamment des toitures**, pour des usages domestiques (arrosage du jardin...) sous réserve du respect de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.
- **L'infiltration des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet lorsque la nature du sol et du sous-sol le permet.** Pour cela, un ou plusieurs aménagements doivent être réalisés, tels que :
  - Des revêtements perméables ou semi-perméables, notamment sur les espaces de stationnement, les cours, les chemins d'accès... ;
  - Des noues, des puits perdus, des tranchées d'infiltration... ;
  - La surélévation, sur pilotis, des terrasses ou des petites annexes...

Le rejet de l'excédent doit être préférentiellement dirigé vers les milieux naturels tels que des fossés, talwegs, cours d'eau... S'il ne s'agit pas que d'eaux pluviales dites « propres », le rejet dans les milieux naturels ne peut se faire qu'après rétention temporaire et décantation dans des aménagements prévus à cet effet.

En cas d'impossibilité avérée de restituer les eaux pluviales au milieu naturel, les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales sont collectées et stockées temporairement sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Le rejet dans le réseau public d'eaux autres que pluviales doit faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des prétraitements.

Tout stockage des eaux pluviales doit être conçu de façon à limiter la prolifération du Moustique Tigre et des maladies vectorielles qu'il peut transmettre. Il s'agit notamment de couvrir les cuves de récupération d'eaux pluviales.

**En complément de l'ensemble des dispositions précédentes, les projets s'appuieront sur les recommandations suivantes :**

Le projet...	présente une perméabilité favorable à l'infiltration (>10 <sup>-6</sup> m/s)	ne présente pas une perméabilité favorable à l'infiltration (<10 <sup>-6</sup> m/s)
est raccordable à un exutoire (réseau d'assainissement pluvial, fossé, rivière...)	La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration en tenant compte de la totalité de la surface du projet. Le dispositif d'infiltration pourra être complété pour les pluies supérieures à l'évènement dimensionnant (>P20) par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire avec un débit de fuite à 5 l/s/ha maximum.	La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire avec débit de fuite accompagné, le cas échéant, par un dispositif d'infiltration. La restitution à l'exutoire devra se faire avec un débit de fuite à 10l/s/ha maximum.
n'est pas raccordable à un exutoire (réseau d'assainissement pluvial, fossé, rivière...)	La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration. Le dispositif doit permettre de stocker et infiltrer le volume généré par un évènement pluvieux de fréquence plus rare (>P20) en moins de 48 heures.	Un exutoire devra être créé (réseau, fossé, ...). Ce dispositif devra être préalablement autorisé par la collectivité exerçant la compétence « Eaux pluviales ».

*Electricité et réseaux de télécommunication*

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchements seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

*Collecte des déchets*

L'aménagement d'un espace destiné au stockage des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif pourra être exigé dans les opérations de plus de 5 logements ou autres constructions d'activités.

Les projets devront intégrer les dispositions techniques et fonctionnelles relatives à la collecte des déchets et ordures ménagères, en relation avec la collectivité compétente.

Dans le cas des immeubles de logements collectifs, les espaces destinés au stockage des déchets seront situés à l'intérieur des constructions, à l'exception des mobiliers enterrés et semi-enterrés.

Les espaces de collecte des déchets aménagés en extérieur sur les terrains feront l'objet d'une intégration paysagère. Une délimitation par un muret en pierres ou maçonnerie enduite ou par une haie végétale d'essences locales, non allergènes, non envahissantes et diversifiées devra être définie dont la hauteur n'excèdera pas 2 mètres.




# REGLES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLEES (A)

La zone agricole (A) est constituée des espaces, équipés ou non, à protéger de l'urbanisation en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les installations agricoles y sont favorisées.

## CHAPITRE A-I: DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

### ARTICLE A-I-1 : Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

*Destinations et sous-destinations des constructions autorisées, admises sous conditions et interdites*

 Constructions nouvelles autorisées  Constructions nouvelles admises sous conditions (cf. ci-après)  Constructions nouvelles interdites	A	As1	As2	As3
<b>HABITATIONS</b>				
Logements	✓*	⊘	⊘	⊘
Hébergements	✓*	⊘	⊘	⊘
<b>COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICES</b>				
Artisanat et commerce de détail (1)	⊘	⊘	⊘	⊘
Restauration	⊘	⊘	✓*	⊘
Commerce de gros	⊘	⊘	⊘	⊘
Activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle	⊘	⊘	⊘	⊘
Hôtels	⊘	⊘	⊘	⊘

Autres hébergements touristiques	⊘	⊘	⊘	✓*
Cinémas	⊘	⊘	⊘	⊘
<b>EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>				
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	✓*	⊘	⊘	⊘
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓*	⊘	⊘	⊘
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	⊘	⊘	⊘	⊘
Salles d'arts et de spectacles	⊘	⊘	⊘	⊘
Equipements sportifs	⊘	⊘	✓*	⊘
Lieux de culte	⊘	⊘	⊘	⊘
Autres équipements recevant du public	⊘	⊘	✓*	✓*
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES</b>				
Industries (2)	⊘	✓*	⊘	⊘
Entrepôts	⊘	✓*	⊘	⊘
Bureaux	⊘	✓*	⊘	⊘
Centre de congrès et d'exposition	⊘	⊘	⊘	⊘
Cuisines dédiées à la vente en ligne	⊘	⊘	⊘	⊘
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES OU FORESTIERES</b>				
Exploitation agricole	✓*	⊘	⊘	⊘
Exploitation forestière	✓*	⊘	⊘	⊘

(1) Pour rappel, **la sous-destination « Artisanat et commerce de détails »** recouvre tous les commerces de détail (notamment les épiceries, les supermarchés...) et 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...

(2) Pour rappel, **la sous-destination « Industrie »** recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...).

Les comblements et exhaussements de moins de 0.50 mètres peuvent être autorisés avec autorisation de la mairie.

Les exhaussements supérieurs à 0.50 mètres sont interdits.

## Conditions

Les **changements de destination** des bâtiments identifiés dans le document graphique au titre de l'article L151-11-2° du Code de l'urbanisme, sont autorisés sous réserve :

- Que ce changement ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- Que les réseaux soient suffisants pour desservir la nouvelle destination,
- Que la nouvelle destination du bâtiment ne soit pas affectée à l'industrie (hors industrie de nature artisanale : menuisier, ferronnier...).

**Dans l'ensemble des zones A**, sous réserve que cela n'entrave pas l'activité agricole et pastorale :

- Est admise la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, à l'exclusion des constructions édifiées illégalement, sous réserve des conditions particulières énoncées dans le règlement des PPR
- Sont admis les affouillements ou exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans chaque secteur.

**Dans les espaces contribuant aux continuités écologiques identifiées dans le document graphique** au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont seuls autorisés, sous réserve de ne pas entraîner d'incidence significative affectant l'intérêt écologique des sites, et notamment de rupture d'une continuité écologique :

- Les constructions ou installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif dont la présence est indispensable pour la gestion du site ou de l'environnement (risques naturels...) ;
- Les ouvrages nécessaires à la gestion de ces espaces, à leur valorisation agricole ou forestière ou à leur ouverture au public ;
- La réhabilitation et l'aménagement des constructions et installations existantes ;
- L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sous réserve de ne pas augmenter de plus de 30% l'emprise au sol existante ;
- Les annexes des constructions existantes à la date d'approbation du PLU :
  - Dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par unité foncière,
  - Et sous réserve d'être implantées dans un rayon de 20 mètres à compter de tout point de la construction principale.

**Les destinations et sous-destinations admises dans les zones A doivent respecter les conditions suivantes :**

Zones	Sous-destinations	Conditions
A	Logements	Sont admises : <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Les constructions neuves de logements et leurs extensions (dont surélévation)</b> à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (pour le logement des exploitants) et dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher par logement y compris les annexes ;</li> <li>• <b>Les constructions d'une ou plusieurs annexes aux logements neufs ou existants</b> (piscine, garage...) sans création de logement, sous réserve :               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Que l'emprise au sol totale de ces annexes sur l'unité foncière ne dépasse pas 30 m<sup>2</sup> et 60m<sup>2</sup> pour les piscines margelles comprises ;</li> <li>○ D'être implantées à une distance maximale de 20 m à compter de tout point de la construction principale.</li> <li>○ Les piscines devront être implantées à plus de 20 m de toutes limites de propriété lorsque celle-ci jouxte une parcelle agricole cultivée</li> </ul> </li> </ul>
	Hébergements	
	Equipements d'intérêt collectifs et services publics	Sont admises les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, y compris les panneaux photovoltaïques au sol, sous réserve de démontrer qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
	Exploitation agricole	Sont autorisés <b>la construction, l'aménagement et l'extension</b> de bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques (serres, silos, bâtiment de stockage, bâtiment d'élevage, fumières, ...) <b>nécessaires à une activité agricole, pastorale ou forestière, ou au prolongement de l'acte de production</b> (transformation, conditionnement, commercialisation en vente directe, ...), sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> <li>• De démontrer leurs nécessités fonctionnelle et géographique à l'exploitation agricole,</li> <li>• D'être localisés à une distance maximale de 100 m du siège ou du bâtiment technique principal du site d'exploitation, sauf impossibilités technique ou/et foncière dûment justifiées</li> <li>• De démontrer qu'ils respectent leur réglementation sanitaire et environnementale spécifique.</li> </ul>
Exploitation forestière		
As1	STECAL pour l'extension d'une entreprise	Le STECAL As1 a vocation à accueillir le développement de l'entreprise déjà présente sur le site. Est autorisé la création de nouveaux bâtiments, dans la limite de 1500m <sup>2</sup> d'emprise au sol sous réserve d'en assurer l'intégration paysagère. Est autorisé la création d'un espace de bureau dans la limite de 50m <sup>2</sup> d'emprise au sol.
As2	STECAL pour la création d'un équipement sportif	Le STECAL As2 a vocation à accueillir un complexe de loisirs sportifs. Sont autorisés la création d'équipements sportifs et de loisirs, les points de restauration et bâtiments nécessaires à la bonne administration du site.
As3	STECAL pour le développement d'un complexe touristique	Le STECAL As3 situé sur le château des Cambards vise à permettre le développement touristique du site, sous réserve de préserver les boisements existants et la qualité paysagère du site. Sont autorisés :

Zones	Sous-destinations	Conditions
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'extension des bâtiments existants dans la limite de 50m<sup>2</sup>,</li> <li>- Les annexes ne dépassant pas 50m<sup>2</sup> dans la limite de 300m<sup>2</sup> au total. Les annexes devront être situées à 50 mètres maximum du bâtiment principal.</li> <li>- L'installation d'abris pour animaux dans la limite de 100m<sup>2</sup>.</li> </ul>

## ARTICLE A-I-2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

## CHAPITRE A-II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE A-II-1 : Volumétrie et implantation des constructions

Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux STECAL As1, As2 et As3.

#### *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Les constructions ou installations nouvelles doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 630 pour les constructions à usage d'habitation, et 25 mètres pour les autres constructions ;
- 15 mètres par rapport à l'axe des autres routes départementales ;
- 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies publiques et chemins d'exploitation.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.

Des implantations différentes pourront être admises :

- Lorsqu'il s'agit de compléter un alignement de façades existantes ;
- Pour des extensions de bâtiments existants à condition de ne pas diminuer le retrait existant.

#### *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Les bords de bassin des piscines doivent être implantées à une distance minimale de 1,5 mètre des limites séparatives. Les plages peuvent être emplantées jusqu'à la limite de propriété.

### *Hauteur des constructions*

La hauteur se calcule par rapport au terrain naturel avant travaux, en tout point de la construction.

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 7 mètres à l'égout du toit.

La hauteur maximale relative mesurée à l'égout du toit (pour les toitures à pentes) ou à l'acrotère, ne pourra pas dépasser de plus de 2 mètres la construction principale voisine (construction principale mitoyenne ou à moins de 10 mètres) la plus basse afin de conserver un épannelage général de qualité

Lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante de hauteur supérieure se localisant sur une propriété riveraine ou sur la même unité foncière, la hauteur du bâti nouveau pourra être équivalente au bâti concerné.

La hauteur des bâtiments annexes ne pourra pas excéder 4 mètres à l'égout du toit.

Les règles de hauteur définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (cheminée, éléments techniques, etc).

Cette hauteur est portée à 12 mètres sur la sablière pour les bâtiments d'activité agricole. Cette règle ne s'applique pas pour certains éléments fonctionnels des installations agricoles, lorsque les caractéristiques techniques et fonctionnelles particulières l'imposent.

## **ARTICLE A-II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Par leur volume, leur architecture, les matériaux et couleurs employés, les constructions nouvelles, extensions et annexes ainsi que les aménagements et espaces extérieurs doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles se situent. L'expression d'une architecture typique d'une autre région est interdite (colonnes grecques...).

Les nouveaux bâtis doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage et des bâtis environnants.

Toute extension contiguë de bâtiment et toute construction annexe doit préserver l'harmonie avec l'existant, n'interdisant pas qu'une extension présentant une architecture moderne soit adjointe à un bâtiment ancien.

La modification, hors extension, d'un bâtiment existant doit respecter son style architectural (matériaux, rythme et taille des ouvertures, caractéristiques de toiture...).

Les dispositions présentées dans l'article A-II-2 « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif.

### *Changement de destination*

Les bâtiments pouvant changer de destination sont identifiés au règlement graphique du PLU.

La restauration des constructions existantes à la date d'approbation du PLU doit se faire à l'identique des caractéristiques d'origines afin de garder la qualité architecturale et patrimoniale.

Les extensions et annexes bâties seront traitées avec le même soin que la construction principale existante.

### *Constructions à usage d'habitation*

#### **Façades**

Pour les façades enduites, la teinte doit être choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti.



La pose d'antenne, de parabole, de module extérieur de chauffage, de climatisation et de ventilation est interdite sur les pignons et les façades donnant sur les voies et espaces de circulation.

Dans le cadre d'une extension, les façades, les toitures, les teintes, les volets, pourront être réalisés avec des matériaux identiques à ceux du bâtiment principal.

Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que la construction principale.

## **Clôtures**

La totalité des éléments de clôture sur alignement ou sur limites séparatives, ne peut dépasser 2 mètres. Les haies en limites séparatives ne peuvent dépasser 2 mètres.

Leurs enduits et couleurs doivent être en harmonie avec les façades du bâtiment principal.

Pour les clôtures des parcelles d'angle, au droit de deux voies, elles doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Dans les secteurs soumis au risque inondation les clôtures doivent être hydrauliquement « transparentes ».

L'implantation de haies filtrantes composées d'essences locales sera privilégiée. L'utilisation de plantes allergènes et envahissantes est interdite.

Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune avec par exemple, des haies végétales, des grillages avec des mailles suffisamment larges, des céures dans les murs pleins, etc.

### *Constructions à usage d'activité agricole*

Les constructions doivent s'adapter à la pente du terrain naturel. Les contraintes techniques et fonctionnelles propres à l'activité exercée sont prises en compte.

Tout matériau destiné à être recouvert (parpaing, brique creuse, etc.) doit être obligatoirement enduit, avant la mise en service du bâtiment, ou recouvert d'un bardage de bois.

Les projets architecturaux ayant pour but de favoriser le développement des énergies renouvelables sont autorisés sous réserves qu'ils s'intègrent à l'environnement du site, et qu'ils n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec l'affectation des parcelles riveraines.

Les clôtures agricoles liées à l'activité ne sont pas réglementées.

## **ARTICLE A-II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions**

### *Espaces boisés et plantations existantes :*

Les arbres remarquables repérés au règlement graphique et protégés au titre de l'article L.123-23 du code de l'urbanisme doivent être entretenus et préserver pour leurs intérêts paysager et environnementaux (habitat d'espèces faunistiques). Par conséquent, les coupes et abatages sont soumis à autorisation.

### *Espaces libres et plantations :*

L'autorisation de construire ou la déclaration préalable peut imposer le maintien ou la création d'une plantation ou d'un espace libre en confortement de la trame verte existante ou en compensation de sa destruction suite à la construction de l'ouvrage ou à la réalisation de l'aménagement.

## ARTICLE A-II-4 : Stationnement

Le stationnement des véhicules et les dessertes des aires de stationnement doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone, et être réalisés en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique liée à l'implantation de la construction, à la topographie ou à la configuration de la parcelle, à des raisons de sécurité, ...

## CHAPITRE A-III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE A-III-1 : Desserte par les voies publiques ou privées

#### Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par une servitude de passage suffisante aménagée sur fonds voisin et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée, et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre en permanence aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

La largeur des accès ne peut être inférieure à 4 mètres

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

Les accès sur les RD 38 et RD 48 ne sont autorisés que si la connexion avec ces voies départementales est sécurisée.

Pour les opérations présentant une façade de plus de 100 mètres donnant sur une voie départementale, il est autorisé un accès véhicule tous les 100 mètres.

Pour tous les autres terrains, il n'est autorisé sur les voies départementales qu'un seul accès sécurisé pour les véhicules.

#### Voirie nouvelle

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent aux exigences de sécurité publique, de défense incendie et de protection civile

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules lourds d'opérer un demi-tour.

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale ou destinées à être incorporées dans le domaine public sont soumises aux conditions suivantes :

- Au minimum 6 mètres de plateforme et 3.5 mètres de chaussée pour les voies à un seul sens de circulation
- Au minimum 8 mètres de plateforme et 5 mètres de chaussée pour les voies à double sens de circulation

## ARTICLE A-III-2 : Desserte par les réseaux

### *Eau potable*

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et dans des conditions des règles de salubrité en vigueur.

### *Assainissement*

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

#### **Eaux usées**

En cas de réseau public d'assainissement existant, le raccordement de toute construction ou installation nouvelle est obligatoire.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement communal. L'autorisation d'urbanisme est délivrée sous réserve de l'avis de l'autorité compétente en matière de service public de l'assainissement non collectif (SPANC).

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

Tout rejet des eaux usées dans les fossés, caniveaux, ou réseaux pluviaux est interdit.

#### **Eaux pluviales**

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence (à minima) d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

En priorité, doivent être privilégiés à la fois :

- **Le stockage et la réutilisation des eaux pluviales dites « propres » issues notamment des toitures**, pour des usages domestiques (arrosage du jardin...) sous réserve du respect de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.
- **L'infiltration des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet lorsque la nature du sol et du sous-sol le permet.** Pour cela, un ou plusieurs aménagements doivent être réalisés, tels que :
  - Des revêtements perméables ou semi-perméables, notamment sur les espaces de stationnement, les cours, les chemins d'accès... ;
  - Des noues, des puits perdus, des tranchées d'infiltration... ;
  - La surélévation, sur pilotis, des terrasses ou des petites annexes...

Le rejet de l'excédent doit être préférentiellement dirigé vers les milieux naturels tels que des fossés, talwegs, cours d'eau... S'il ne s'agit pas que d'eaux pluviales dites « propres », le rejet dans les milieux naturels ne peut se faire qu'après rétention temporaire et décantation dans des aménagements prévus à cet effet.

En cas d'impossibilité avérée de restituer les eaux pluviales au milieu naturel, les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales sont collectées et stockées temporairement sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Le rejet dans le réseau public d'eaux autres que pluviales doit faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des prétraitements.

Tout stockage des eaux pluviales doit être conçu de façon à limiter la prolifération du Moustique Tigre et des maladies vectorielles qu'il peut transmettre. Il s'agit notamment de couvrir les cuves de récupération d'eaux pluviales.

**En complément de l'ensemble des dispositions précédentes, les projets s'appuieront sur les recommandations suivantes :**

Le projet...	présente une perméabilité favorable à l'infiltration ( $>10^{-6}$ m/s)	ne présente pas une perméabilité favorable à l'infiltration ( $<10^{-6}$ m/s)
est raccordable à un exutoire (réseau d'assainissement pluvial, fossé, rivière...)	La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration en tenant compte de la totalité de la surface du projet. Le dispositif d'infiltration pourra être complété pour les pluies supérieures à l'évènement dimensionnant ( $>P20$ ) par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire avec un débit de fuite à 5 l/s/ha maximum.	La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire avec débit de fuite accompagné, le cas échéant, par un dispositif d'infiltration. La restitution à l'exutoire devra se faire avec un débit de fuite à 10l/s/ha maximum.
n'est pas raccordable à un exutoire (réseau d'assainissement pluvial, fossé, rivière...)	La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration. Le dispositif doit permettre de stocker et infiltrer le volume généré par un évènement pluvieux de fréquence plus rare ( $>P20$ ) en moins de 48 heures.	Un exutoire devra être créé (réseau, fossé, ...). Ce dispositif devra être préalablement autorisé par la collectivité exerçant la compétence « Eaux pluviales ».

### *Electricité et réseaux de télécommunication*

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchements seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

### *Collecte des déchets*

Les projets devront intégrer les dispositions techniques et fonctionnelles relatives à la collecte des déchets et ordures ménagères, en relation avec la collectivité compétente.

Les espaces de collecte des déchets aménagés en extérieur sur les terrains feront l'objet d'une intégration paysagère. Une délimitation par un muret en pierres ou maçonnerie enduite ou par une haie végétale d'essences locales, non allergènes, non envahissantes et diversifiées devra être définie dont la hauteur n'excèdera pas 2 mètres.

# REGLES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)

La zone naturelle (N) est constituée des espaces naturels et des sites à forts enjeux paysagers et/ou environnementaux, équipés ou non, à préserver de l'urbanisation.

Elle comprend également :

- **Une zone naturelle associée à la Trame Verte et Bleue (Ntvb)**, dont l'objectif consiste notamment à maintenir un équilibre entre poursuite des activités forestières et pastorale, et préservation de la biodiversité et dans laquelle l'évolution des constructions existantes peut être admis.

## CHAPITRE N-I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

### ARTICLE N-I-1 : Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

*Destinations et sous-destinations des constructions autorisées, admises sous conditions et interdites*

	N	Ntvb
✓ Constructions nouvelles autorisées		
✓* Constructions nouvelles admises sous conditions (cf. ci-après)		
⊘ Constructions nouvelles interdites		
<b>HABITATIONS</b>		
Logements	✓*	⊘
Hébergements	✓*	⊘
<b>COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICES</b>		
Artisanat et commerce de détail (1)	⊘	⊘
Restauration	⊘	⊘
Commerce de gros	⊘	⊘
Activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle	⊘	⊘

Hôtels	⊘	⊘
Autres hébergements touristiques	⊘	⊘
Cinémas	⊘	⊘
<b>EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	✓*	⊘
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓*	✓*
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	⊘	⊘
Salles d'arts et de spectacles	⊘	⊘
Equipements sportifs	⊘	⊘
Lieux de culte	⊘	⊘
Autres équipements recevant du public	⊘	⊘
<b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES</b>		
Industries (2)	⊘	⊘
Entrepôts	⊘	⊘
Bureaux	⊘	⊘
Centre de congrès et d'exposition	⊘	⊘
Cuisines dédiées à la vente en ligne	⊘	⊘
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES OU FORESTIERES</b>		
Exploitation agricole	✓*	✓*
Exploitation forestière	✓*	✓*

(3) Pour rappel, **la sous-destination « Artisanat et commerce de détails »** recouvre tous les commerces de détail (notamment les épiceries, les supermarchés...) et 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...

(4) Pour rappel, **la sous-destination « Industrie »** recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...).

## Conditions

Les **changements de destination** des bâtiments identifiés dans le document graphique au titre de l'article L151-11-2° du Code de l'urbanisme, sont autorisés sous réserve :

- Que ce changement ne compromette pas l'activité agricole, forestière ou pastorale, ou la qualité paysagère du site,

- Que les réseaux soient suffisants pour desservir la nouvelle destination,
- Que la nouvelle destination du bâtiment ne soit pas affectée à l'industrie (hors industrie de nature artisanale : menuisier, ferronnier...).

**Les destinations et sous-destinations admises dans les zones N doivent respecter les conditions suivantes :**

ZONES	CONDITIONS
<b>N</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sont admises <b>la construction, l'aménagement et l'extension de bâtiments d'exploitation</b>, installations ou ouvrages techniques (bâtiment de stockage, ...) <b>nécessaires à une activité agricole, pastorale ou forestière, ou au prolongement de l'acte de production</b> (transformation, conditionnement, commercialisation en vente directe, ...), sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ De démontrer leurs nécessités fonctionnelle et géographique à l'exploitation agricole ou forestière,</li> <li>○ D'être localisés à une distance maximale de 100 m de tout point du siège ou du bâtiment technique principal du site d'exploitation, sauf impossibilités technique ou/et foncière dûment justifiées,</li> <li>○ De démontrer qu'ils respectent leur réglementation sanitaire et environnementale spécifique.</li> </ul> </li>   <li>• <b>Les constructions neuves de logements et leurs extensions (dont surélévation)</b> à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (pour le logement des exploitants) et dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher par logement y compris les annexes ;</li>   <li>• <b>Les constructions d'une ou plusieurs annexes aux logements neufs ou existants</b> (piscine, garage...) sans création de logement, sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Que l'emprise au sol totale de ces annexes sur l'unité foncière ne dépasse pas 30 m<sup>2</sup> et 60m<sup>2</sup> pour les piscines margelles comprises ;</li> <li>○ D'être implantées à une distance maximale de 20 m à compter de tout point de la construction principale.</li> <li>○ Les piscines devront être implantées à plus de 20 m de toutes limites de propriété lorsque celle-ci jouxte une parcelle agricole cultivée</li> </ul> </li>   <li>• Sont admises les constructions d'<b>équipements collectifs</b> sous réserve de démontrer qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages</li> </ul>
<b>Ntvb</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sont admises <b>l'évolution (extension et annexes)</b> des bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques (bâtiment de stockage, ...) <b>nécessaires à une activité agricole, pastorale ou forestière, ou au prolongement de l'acte de production</b> (transformation, conditionnement, commercialisation en vente directe, ...) existants à la date d'approbation du PLU, sous réserve de ne pas entraver la fonctionnalité écologique du milieu et permettent le passage de la faune à proximité immédiate. Ces évolutions sont admises dans la limite de 30% de la surface de plancher existante lors de l'approbation du PLU.</li>   <li>• Sont admises les <b>extensions (dont surélévations) des logements existants</b> à la date</li> </ul>

ZONES	CONDITIONS
	<p>d'approbation du PLU à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Que la surface de plancher totale des extensions n'excède pas 30% de la surface de plancher de la construction initiale à la date d'approbation du PLU.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sont admises les constructions d'une ou plusieurs <b>annexes aux logements neufs ou existants</b> (piscine, garage...) sans création de logement, sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Que l'emprise au sol totale de ces annexes sur l'unité foncière ne dépasse pas 50 m<sup>2</sup></li> <li>○ D'être implantées à une distance maximale de 20 m à compter de tout point de la construction principale.</li> </ul> </li> <li>• Sont admises les <b>extensions limitées des équipements collectifs</b> sous réserve de démontrer qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</li> <li>• Sont admises les constructions ou installations nécessaires à la gestion du risque d'inondation.</li> <li>• Sont admises toutes les interventions d'entretien de la ripisylve, permettant bon fonctionnement physique et écologique d'un cours d'eau.</li> </ul>

## ARTICLE N-I-2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

## CHAPITRE N-II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE N-II-1 : Volumétrie et implantation des constructions

#### *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Les constructions ou installations nouvelles doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 630 pour les constructions à usage d'habitation, et 25 mètres pour les autres constructions ;
- 15 mètres par rapport à l'axe des autres routes départementales ;
- 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies publiques et chemins d'exploitation.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.



Des implantations différentes pourront être admises :

- Lorsqu'il s'agit de compléter un alignement de façades existantes ;
- Pour des extensions de bâtiments existants à condition de ne pas diminuer le retrait existant.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des ouvrages publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite du domaine public actuel ou projeté, soit respecter un recul d'un mètre minimum.

### *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, soit à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Les bords de bassin des piscines doivent être implantés à une distance minimale de 1,5 mètre des limites séparatives. Les plages peuvent être implantées jusqu'à la limite de propriété.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des ouvrages publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite séparative, soit respecter un recul de 3 mètres minimum.

### *Hauteur des constructions*

La hauteur se calcule par rapport au terrain naturel avant travaux, en tout point de la construction.

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 7 mètres à l'égout du toit.

La hauteur maximale relative mesurée à l'égout du toit (pour les toitures à pentes) ou à l'acrotère, ne pourra pas dépasser de plus de 2 mètres la construction principale voisine (construction principale mitoyenne ou à moins de 10 mètres) la plus basse afin de conserver un épannelage général de qualité

Lorsque la construction projetée s'adosse à une construction existante de hauteur supérieure se localisant sur une propriété riveraine ou sur la même unité foncière, la hauteur du bâti nouveau pourra être équivalente au bâti concerné.

La hauteur des bâtiments annexes ne pourra pas excéder 4 mètres à l'égout du toit.

Les règles de hauteur définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux éléments de superstructure (cheminée, éléments techniques, etc).

Cette hauteur est portée à 12 mètres sur la sablière pour les bâtiments d'activité agricole. Cette règle ne s'applique pas pour certains éléments fonctionnels des installations agricoles, lorsque les caractéristiques techniques et fonctionnelles particulières l'imposent.

## **ARTICLE N-II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Par leur volume, leur architecture, les matériaux et couleurs employés, les constructions nouvelles, extensions et annexes ainsi que les aménagements et espaces extérieurs doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles se situent. L'expression d'une architecture typique d'une autre région est interdite (colonnes grecques...).

Les nouveaux bâtis doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage et des bâtis environnants.

Toute extension contiguë de bâtiment et toute construction annexe doit préserver l'harmonie avec l'existant, n'interdisant pas qu'une extension présentant une architecture moderne soit adjointe à un bâtiment ancien.

La modification, hors extension, d'un bâtiment existant doit respecter son style architectural (matériaux, rythme et taille des ouvertures, caractéristiques de toiture...).

Les dispositions présentées dans l'article A-II-2 « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services et équipements publics ou d'intérêt collectif.

### *Changement de destination*

Les bâtiments pouvant changer de destination sont identifiés au règlement graphique du PLU.

La restauration des constructions existantes à la date d'approbation du PLU doit se faire à l'identique des caractéristiques d'origines afin de garder la qualité architecturale et patrimoniale.

Les extensions et annexes bâties seront traitées avec le même soin que la construction principale existante.

### *Constructions à usage d'habitation*

#### **Façades**

Pour les façades enduites, la teinte doit être choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti.

La pose d'antenne, de parabole, de module extérieur de chauffage, de climatisation et de ventilation est interdite sur les pignons et les façades donnant sur les voies et espaces de circulation.

Dans le cadre d'une extension, les façades, les toitures, les teintes, les volets, doivent être réalisés avec des matériaux identiques à ceux du bâtiment principal.

Les annexes bâties seront traitées avec le même soin que la construction principale.

#### **Clôtures**

La totalité des éléments de clôture sur alignement ou sur limites séparatives, ne peut dépasser 2 mètres. Les haies en limites séparatives ne peuvent dépasser 2 mètres.

Leurs enduits et couleurs doivent être en harmonie avec les façades du bâtiment principal.

Pour les clôtures des parcelles d'angle, au droit de deux voies, elles doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

Dans les secteurs soumis au risque inondation les clôtures doivent être hydrauliquement « transparentes ».

L'implantation de haies filtrantes composées d'essences locales sera privilégiée. L'utilisation de plantes allergènes et envahissantes est interdite.

Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune avec par exemple, des haies végétales, des grillages avec des mailles suffisamment larges, des césures dans les murs pleins, etc.

### *Constructions à usage d'activité agricole*

Les constructions doivent s'adapter à la pente du terrain naturel. Les contraintes techniques et fonctionnelles propres à l'activité exercée sont prises en compte.

Tout matériau destiné à être recouvert (parpaing, brique creuse, etc.) doit être obligatoirement enduit, avant la mise en service du bâtiment, ou recouvert d'un bardage de bois.

Les projets architecturaux ayant pour but de favoriser le développement des énergies renouvelables sont autorisés sous réserves qu'ils s'intègrent à l'environnement du site, et qu'ils n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec l'affectation des parcelles riveraines.

Les clôtures agricoles devront permettre le passage de la petite faune avec par exemple, des haies végétales, des grillages avec des mailles suffisamment larges, des césures dans les murs pleins, etc.

## **ARTICLE N-II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions**

### *Espaces boisés classés*

Les défrichements, coupes et abattages sont soumis à autorisation.

Les changements d'affectation et les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements sont interdits.

### *Espaces boisés et plantations existantes :*

Les arbres remarquables repérés au règlement graphique et protégés au titre de l'article L.123-23 du code de l'urbanisme doivent être entretenus et préserver pour leurs intérêts paysager et environnementaux (habitat d'espèces faunistiques). Par conséquent, les coupes et abatages sont soumis à autorisation.

### *Espaces libres et plantations :*

L'autorisation de construire ou la déclaration préalable peut imposer le maintien ou la création d'une plantation ou d'un espace libre en confortement de la trame verte existante ou en compensation de sa destruction suite à la construction de l'ouvrage ou à la réalisation de l'aménagement.

## **ARTICLE N-II-4 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules et les dessertes des aires de stationnement doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone, et être réalisés en dehors des voies publiques, sauf impossibilité technique liée à l'implantation de la construction, à la topographie ou à la configuration de la parcelle, à des raisons de sécurité, ...

## **CHAPITRE N-III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **ARTICLE N-III-1 : Desserte par les voies publiques ou privées**

#### *Accès*

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par une servitude de passage suffisante aménagée sur fonds voisin et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Les accès doivent être adaptés à l'opération projetée, et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre en permanence aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

La largeur des accès ne peut être inférieure à 4 mètres

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

Les accès sur les RD 38 et RD 48 ne sont autorisés que si la connexion avec ces voies départementales est sécurisée.

Pour les opérations présentant une façade de plus de 100 mètres donnant sur une voie départementale, il est autorisé un accès véhicule tous les 100 mètres.

Pour tous les autres terrains, il n'est autorisé sur les voies départementales qu'un seul accès sécurisé pour les véhicules.

### *Voirie nouvelle*

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent :

- D'une part à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier
- D'autre part aux exigences de sécurité publique, de défense incendie et de protection civile

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules lourds d'opérer un demi-tour.

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale ou destinées à être incorporées dans le domaine public sont soumises aux conditions suivantes :

- Au minimum 6 mètres de plateforme et 3.5 mètres de chaussée pour les voies à un seul sens de circulation
- Au minimum 8 mètres de plateforme et 5 mètres de chaussée pour les voies à double sens de circulation

## **ARTICLE N-III-2 : Desserte par les réseaux**

### *Eau potable*

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et dans des conditions des règles de salubrité en vigueur.

### *Assainissement*

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

### **Eaux usées**

En cas de réseau public d'assainissement existant, le raccordement de toute construction ou installation nouvelle est obligatoire.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement communal. L'autorisation d'urbanisme est délivrée sous réserve de l'avis de l'autorité compétente en matière de service public de l'assainissement non collectif (SPANC).

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

Tout rejet des eaux usées dans les fossés, caniveaux, ou réseaux pluviaux est interdit.

### **Eaux pluviales**

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence (à minima) d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

En priorité, doivent être privilégiés à la fois :

- **Le stockage et la réutilisation des eaux pluviales dites « propres » issues notamment des toitures**, pour des usages domestiques (arrosage du jardin...) sous réserve du respect de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.
- **L'infiltration des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet lorsque la nature du sol et du sous-sol le permet.** Pour cela, un ou plusieurs aménagements doivent être réalisés, tels que :
  - Des revêtements perméables ou semi-perméables, notamment sur les espaces de stationnement, les cours, les chemins d'accès... ;
  - Des noues, des puits perdus, des tranchées d'infiltration... ;
  - La surélévation, sur pilotis, des terrasses ou des petites annexes...

Le rejet de l'excédent doit être préférentiellement dirigé vers les milieux naturels tels que des fossés, talwegs, cours d'eau... S'il ne s'agit pas que d'eaux pluviales dites « propres », le rejet dans les milieux naturels ne peut se faire qu'après rétention temporaire et décantation dans des aménagements prévus à cet effet.

En cas d'impossibilité avérée de restituer les eaux pluviales au milieu naturel, les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales.

En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales sont collectées et stockées temporairement sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Le rejet dans le réseau public d'eaux autres que pluviales doit faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des prétraitements.

Tout stockage des eaux pluviales doit être conçu de façon à limiter la prolifération du Moustique Tigre et des maladies vectorielles qu'il peut transmettre. Il s'agit notamment de couvrir les cuves de récupération d'eaux pluviales.

**En complément de l'ensemble des dispositions précédentes, les projets s'appuieront sur les recommandations suivantes :**

Le projet...	présente une perméabilité favorable à l'infiltration (>10 <sup>-6</sup> m/s)	ne présente pas une perméabilité favorable à l'infiltration (<10 <sup>-6</sup> m/s)
est raccordable à un exutoire (réseau d'assainissement)	La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration en tenant compte de la totalité de la surface du projet. Le	La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire avec débit de fuite accompagné, le cas échéant, par

pluvial, fossé, rivière...)	dispositif d'infiltration pourra être complété pour les pluies supérieures à l'évènement dimensionnant (>P20) par un dispositif de stockage et restitution à l'exutoire avec un débit de fuite à 5 l/s/ha maximum.	un dispositif d'infiltration. La restitution à l'exutoire devra se faire avec un débit de fuite à 10l/s/ha maximum.
n'est pas raccordable à un exutoire (réseau d'assainissement pluvial, fossé, rivière...)	La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et infiltration. Le dispositif doit permettre de stocker et infiltrer le volume généré par un évènement pluvieux de fréquence plus rare (>P20) en moins de 48 heures.	Un exutoire devra être créé (réseau, fossé, ...). Ce dispositif devra être préalablement autorisé par la collectivité exerçant la compétence « Eaux pluviales ».

### *Electricité et réseaux de télécommunication*

Toute construction qui doit être alimentée en électricité le sera dans des conditions répondant à ses besoins.

Les réseaux et branchements seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

### *Collecte des déchets*

Les projets devront intégrer les dispositions techniques et fonctionnelles relatives à la collecte des déchets et ordures ménagères, en relation avec la collectivité compétente.

Les espaces de collecte des déchets aménagés en extérieur sur les terrains feront l'objet d'une intégration paysagère. Une délimitation par un muret en pierres ou maçonnerie enduite ou par une haie végétale d'essences locales, non allergènes, non envahissantes et diversifiées devra être définie dont la hauteur n'excèdera pas 2 mètres.

# Lexique

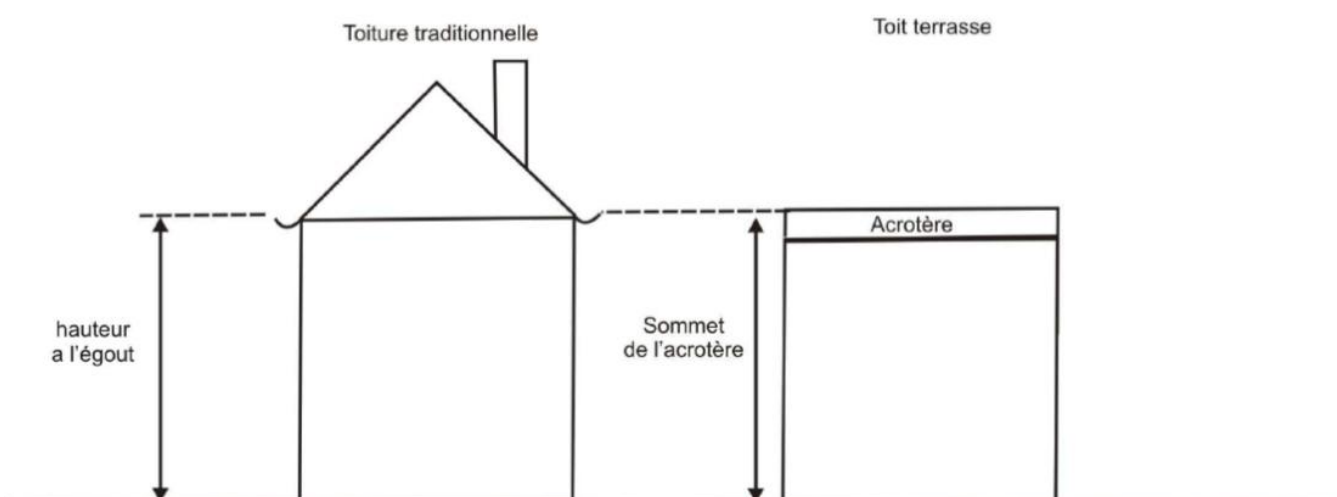
## ACCES

L'accès est la partie de limite du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain d'assiette de la construction ou de l'opération. Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès.

## ACROTÈRE

Nom qui désigne l'ouvrage (quelle que soit sa nature, son matériau et sa composition), prolongeant et terminant dans sa partie supérieure la façade d'une construction. L'acrotère est souvent constitué d'un muret situé en bordure des toitures terrasses ou des toits à faible pente pour permettre le relevé d'étanchéité et se situe le plus souvent au dernier niveau de la construction.



## ACTIVITE AGRICOLE :

### • Éléments de définition

→ **Article L311-1 : (Modifié par LOI n°2019-469 du 20 mai 2019 – art.4)**

« 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](#) ».

## ACTIVITES DE SERVICE OU S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTELE (SOUS-DESTINATION)

La sous-destination activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle 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. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms »... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa....

## AFFOUILLEMENT / EXHAUSSEMENT DE SOL

Un affouillement de sol est communément appelé déblais et un exhaussement, remblais.

Le Code de l'Urbanisme ([articles R.421-19 \(k\), R.421-20 et R.421-23 \(f\)](#)) précise, dans le cas où les affouillements et exhaussements de sols ne sont pas nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, que, sont soumis :

- à permis d'aménagement :
  - les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.
  - les affouillements et exhaussements du sol dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles s'ils excèdent deux mètres et portant sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés.
- à simple déclaration préalable de travaux : les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés.

## AGRIVOLTAÏSME

Définition du code de l'énergie ; Article L.314-36 version en vigueur depuis le 12 mars 2023

« I.-Une installation agrivoltaïque est une installation de production d'électricité utilisant l'énergie radiative du soleil et dont les modules sont situés sur une parcelle agricole où ils contribuent durablement à l'installation, au maintien ou au développement d'une production agricole.

II.-Est considérée comme agrivoltaïque une installation qui apporte directement à la parcelle agricole au moins l'un des services suivants, en garantissant à un agriculteur actif ou à une exploitation agricole à vocation pédagogique gérée par un établissement relevant du titre Ier du livre VIII du code rural et de la pêche maritime une production agricole significative et un revenu durable en étant issu :

1° L'amélioration du potentiel et de l'impact agronomiques ;

2° L'adaptation au changement climatique ;

3° La protection contre les aléas ;

4° L'amélioration du bien-être animal.



III.-Ne peut pas être considérée comme agrivoltaïque une installation qui porte une atteinte substantielle à l'un des services mentionnés aux 1° à 4° du II ou une atteinte limitée à deux de ces services.

IV.-Ne peut pas être considérée comme agrivoltaïque une installation qui présente au moins l'une des caractéristiques suivantes :

1° Elle ne permet pas à la production agricole d'être l'activité principale de la parcelle agricole ;

2° Elle n'est pas réversible.

V.-Un décret en Conseil d'Etat détermine les modalités d'application du présent article. Il précise les services mentionnés aux 1° à 4° du II ainsi qu'une méthodologie définissant la production agricole significative et le revenu durable en étant issu. Le fait pour la production agricole d'être considérée comme l'activité principale mentionnée au 1° du IV peut s'apprécier au regard du volume de production, du niveau de revenu ou de l'emprise au sol. Il détermine par ailleurs les conditions de déploiement et d'encadrement de l'agrivoltaïsme, en s'appuyant sur le strict respect des règles qui régissent le marché du foncier agricole, notamment le statut du fermage et la mission des sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural, la politique de renouvellement des générations et le maintien du potentiel agronomique actuel et futur des sols concernés. Ce décret prévoit, enfin, les modalités de suivi et de contrôle des installations ainsi que les sanctions en cas de manquement. »

## ALIGNEMENT

L'alignement correspond à la limite commune d'un fond privé et du domaine public d'une voie de circulation. L'alignement délimite ainsi l'emprise du domaine public.

### → Article L.112-1 du Code de la Voirie Routière

« L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel.

Le plan d'alignement, auquel est joint un plan parcellaire, détermine après enquête publique ouverte par l'autorité exécutive de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de coopération intercommunale, propriétaire de la voie, et organisée conformément aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique la limite entre voie publique et propriétés riveraines.

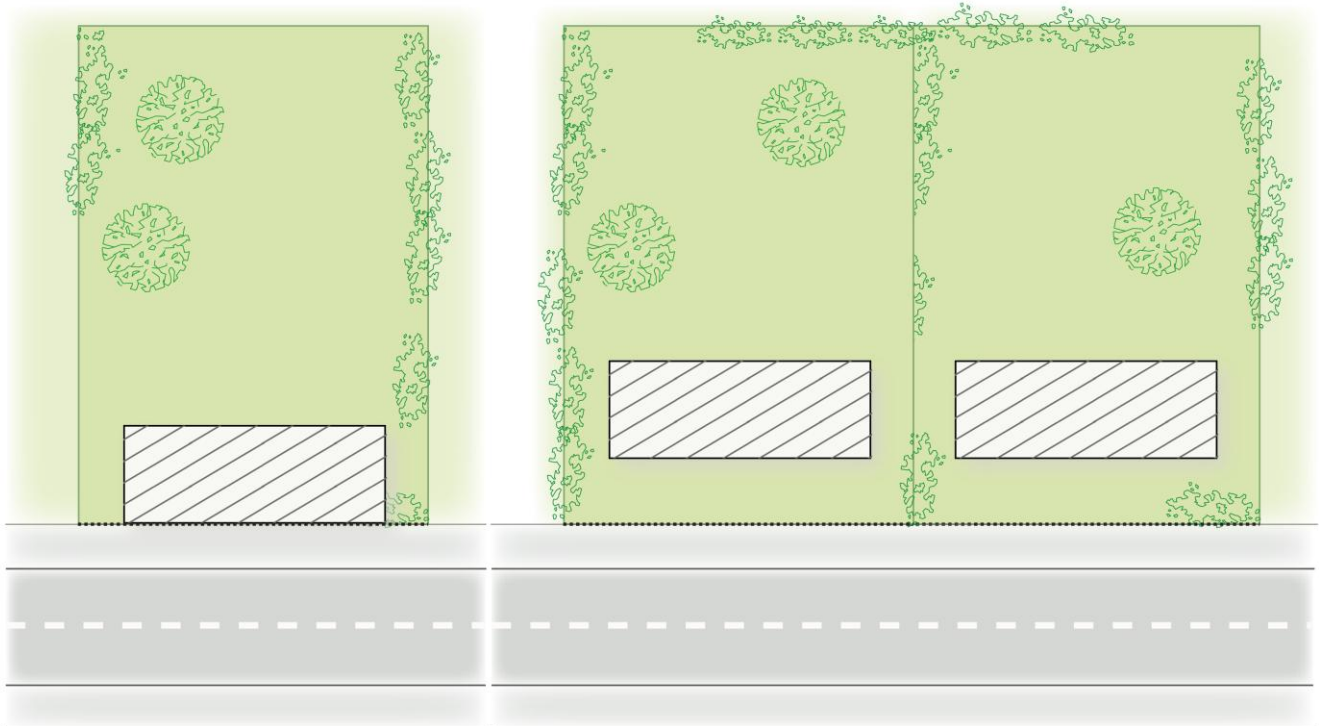
L'alignement individuel est délivré au propriétaire conformément au plan d'alignement s'il en existe un. En l'absence d'un tel plan, il constate la limite de la voie publique au droit de la propriété riveraine ».

### → Article L.112-5 du Code de la Voirie Routière

« Aucune construction nouvelle ne peut, à quelque hauteur que ce soit, empiéter sur l'alignement ».

Alignement à la voie

Même recul que les constructions existantes



## 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.

## ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

L'architecture contemporaine est par définition l'architecture produite maintenant, et cette qualification est donnée aux courants architecturaux de ces dernières décennies appartenant à l'histoire immédiate. Toutefois dans le présent PLU la notion de contemporain fait référence à un travail de recherche architecturale et non à une période historique.

Dans le présent PLU, seront considérées comme relevant de l'architecture contemporaine les constructions présentant les caractéristiques suivantes :

- Des volumes et matériaux sans références à l'architecture traditionnelle ;
- Des volumes atypiques (ronds, carrés) ;
- L'utilisation de matériaux non traditionnels tels que des bardages métalliques, des surfaces en verre ;

- Des toitures non traditionnelles de type toitures terrasses, toitures végétalisées, toitures courbes... ;
- Les constructions en bois ;
- Les constructions bioclimatiques ou présentant une démarche environnementale.

## **ARTISANAT ET COMMERCE DE DETAIL (SOUS-DESTINATION)**

La sous-destination artisanat et commerce de détail recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile.

Cette sous-destination inclut également 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...

Les autres activités artisanales telles que certaines activités du bâtiment et des travaux publics (plombiers, couvreurs, ferronniers...) sont exclues de cette sous-destination. Elles sont rattachées à la sous-destination « Industrie ».

## **AUTRES EQUIPEMENTS RECEVANT DU 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.

## **AUTRES HEBERGEMENTS TOURISTIQUES**

La sous-destination « autres hébergements touristiques » recouvre les constructions autres que les hôtels destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

## **BATIMENT**

Un bâtiment est une construction couverte et close.

## **BUREAUX**

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

## **CENTRE DE CONGRES ET D'EXPOSITION**

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

## CONSTRUCTION

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

## CONSTRUCTION EXISTANTE

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.

## DESTINATION D'UN BATIMENT / CHANGEMENT DE DESTINATION

L'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme énonce les catégories de destination auxquelles il convient de se référer. Ces catégories sont : l'habitation, l'hébergement hôtelier, le bureau, le commerce, l'artisanat, l'industrie, l'exploitation agricole ou forestière, l'entrepôt, les services publics ou d'intérêt collectif.

Les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal.

Il y a changement de destination si un local ou une construction passe de l'une à l'autre des 9 catégories précitées. En application de l'Article R.421-17 du Code de l'Urbanisme :

- 1) soit le changement de destination est accompagné de travaux modifiant les structures porteuses ou la façade de l'immeuble : dans ce cas un permis de construire est nécessaire
- 2) soit le changement de destination s'effectue sans travaux, ou avec des travaux d'aménagement intérieur légers : dans ce cas une déclaration préalable est exigée.

### → Article R.123-9 du Code de l'Urbanisme

*« [...] Les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »*

## CARPORT

Le carport ou abri d'auto est un abri couvert, situé à côté d'une maison et généralement ouvert sur les côtés. La structure repose sur des poteaux et permet de garer une ou des voitures pour les protéger des aléas climatiques. C'est une alternative au garage classique.

## CINEMAS

La sous-destination cinéma recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

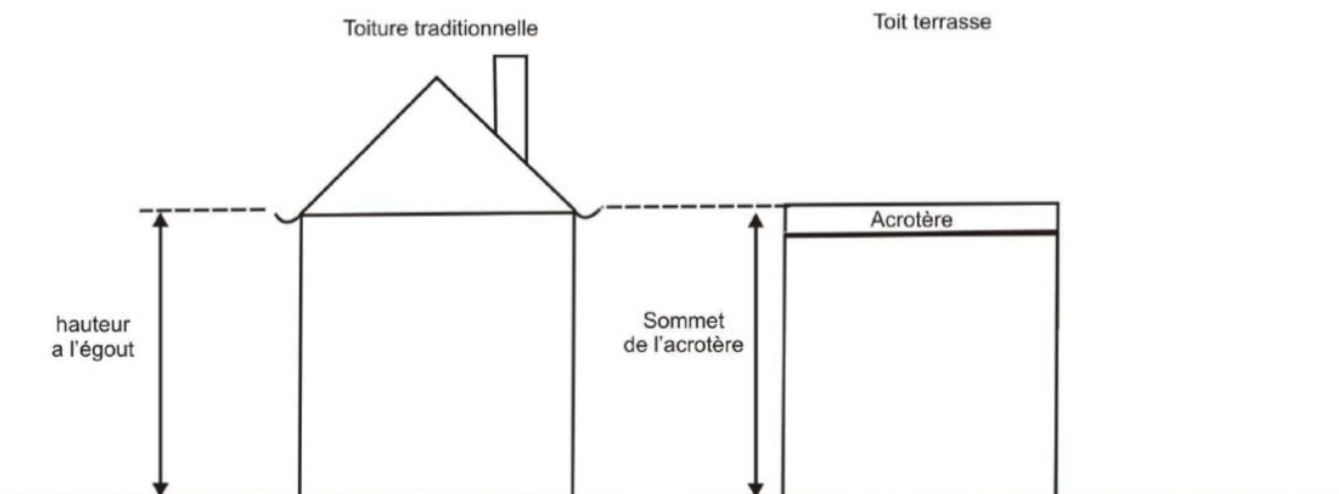
## CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF (CINASPIC)

Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines : administratif ; hospitalier ; sanitaire ; social ; de l'enseignement et des services annexes ; culturel ; sportif ; de la défense et de la sécurité ; qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif.

Les aires d'accueil des gens du voyage et les jardins familiaux constituent des équipements publics ou d'intérêt collectif au sens de la présente définition.

## ÉGOUT DU TOIT

Limite ou ligne basse d'un pan de couverture vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.



## EMPRISE PUBLIQUE

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public. Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques ...

## 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.

## ENTREPÔTS

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

## ETABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTE ET D'ACTION SOCIALE

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.

## ESPACES LIBRES

Surface de terrain non occupée par les constructions comprenant, le cas échéant, des parties de constructions d'une hauteur au plus égale à 60 cm au-dessus du sol existant avant travaux.

## ESPACE BOISE OU BOISEMENT (DEFINITION INSEE)

Est considéré comme boisé tout terrain d'au moins 5 ares, peuplé par des espèces forestières susceptibles d'atteindre à l'âge adulte une hauteur de 5 m ou plus, où le taux de couvert des arbres est au moins de 10 %. Lorsqu'il s'agit de jeunes peuplements dont le couvert est inférieur à 10 %, ils doivent comporter au moins 500 tiges d'avenir par hectare ou, dans le cas de plantations à grand espacement, 300 plants par hectare. Ces surfaces sont réparties en bois et forêts proprement dits (50 ares et plus) et bosquets (5 ares à 50 ares). Ces derniers avec les haies boisées, les arbres d'alignements et les arbres épars (arbres isolés ou bouquets de moins de 5 ares) constituent les surfaces boisées hors forêt.

## ESPACE PERMEABLE

Un espace « perméable » doit répondre aux conditions cumulatives suivantes :

- sa surface est perméable,
- sur une profondeur minimum de 2,30 m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales).

Les espaces paysagers et plantés développés en espaces perméables peuvent comprendre des aires de jeu, de détente et de repos mais en aucun cas les parkings ou espaces de circulation automobile imperméables, dalles, terrasses ou piscines.

Les surfaces de stationnement perméable ou de terrasse perméable sont considérées comme des espaces perméables.

## ESSENCES LOCALES

Le territoire communal se caractérise par des végétations spécifiques naturelles, arbres, arbustes, etc. bien adaptées au climat et à la nature des sols. Il est nécessaire de privilégier ces plantations lors de la réalisation d'une haie ou de la plantation d'arbres et arbustes.

## EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

L'ensemble des sous-destinations de cette destination recouvre des constructions d'intérêt collectif et/ou de services publics. Un faisceau d'indices peut permettre de qualifier ce type d'ouvrage : investissement de la puissance publique en tant que maîtrise d'ouvrage ou investissement financier, désignation législative ou réglementaire de la personne morale comme délégataire ou investie d'une mission de service public, ouverture de la construction au public ou à des usagers d'un service public (Ex : Usager d'une bibliothèque municipale, d'une piscine...), réalisation de la construction sur le domaine public ou privé de l'État, d'une collectivité locale ou assimilée...

## **EQUIPEMENTS SPORTIFS**

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

## **EXHAUSSEMENT DE SOL**

Remblaiement ou exhaussement de terrain.

## **EXPLOITATIONS AGRICOLES**

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes ainsi qu'aux activités directement liées à l'exploitation telles que la vente à la ferme.

En revanche, il ne peut, en aucun cas, s'agir de logements dédiés aux exploitants, à leur famille ou à leurs salariés. Ceux-là sont rattachés à la sous-destination Logement.

## **EXPLOITATIONS FORESTIERES**

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

## **EXTENSION / SURELEVATION**

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

## **FAÇADE**

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

## **FAITAGE**

Hauteur la plus importante des constructions à toiture inclinée.

## **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.

## **GRILLE, GRILLAGE**

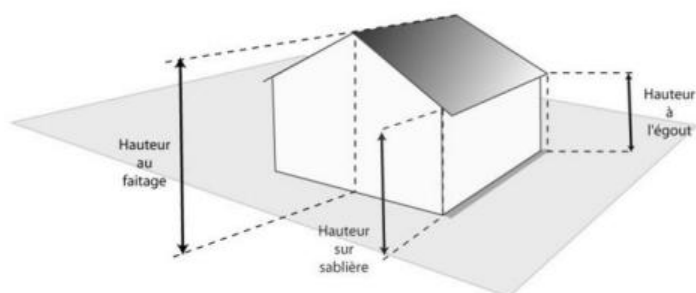
Le mot grille s'applique à une clôture formée de barreaux métalliques rigides. Le grillage quant à lui, est un ouvrage en fil de fer, plus ou moins rigide servant de clôture.

## HABITATION

Destination regroupant les sous-destination « Logement » et « Hébergement ».

## HAUTEUR

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



◀ Illustration de la règle /  
schéma pédagogique  
sans valeur réglementaire

## HEBERGEMENTS

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

## HOTELS

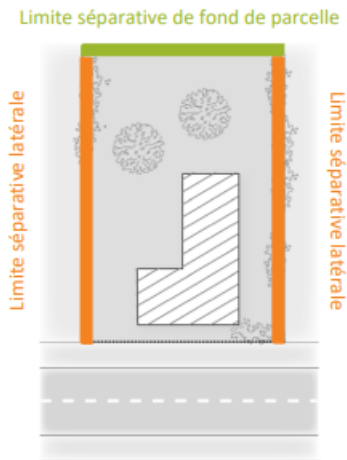
La sous-destination « hôtels » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

## INDUSTRIES

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.



## LIMITE SEPARATIVE



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

◀ Illustration de la règle /  
schéma pédagogique  
sans valeur réglementaire

## 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.

## 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 ;
- les immeubles d'habitat collectifs ;
- les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs telles que les yourtes ;
- les chambres d'hôtes au sens de l'article D.324-13 du Code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens de l'article 261-D du Code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle ;
- les gîtes, qui sont considérés comme des meublés de tourisme.

### Autres éléments de définition

#### → Article R.111-1-1 du Code de la Construction et de l'Habitation

« **Un logement\* ou habitation comprend**, d'une part, des pièces principales destinées au séjour ou au sommeil, éventuellement des chambres isolées et, d'autre part, des pièces de service, telles que cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisance, buanderies, débarras, séchoirs, ainsi que, le cas échéant, des dégagements et des dépendances. »

#### → Article R.111-2 du Code de la Construction et de l'Habitation

« **La surface\* et le volume\* habitables d'un logement\* doivent être** de 14 mètres carrés et de 33 mètres cubes au moins par habitant prévu lors de l'établissement du programme de construction pour les quatre premiers habitants et de 10 mètres carrés et 23 mètres cubes au moins par habitant supplémentaire au-delà du quatrième. »

#### → Article R.111-3 du Code de la Construction et de l'Habitation

« **Tout logement\* doit :**

a) Être pourvu d'une installation d'alimentation en eau potable et d'une installation d'évacuation des eaux usées ne permettant aucun refoulement des odeurs ;

b) Comporter au moins une pièce spéciale pour la toilette, avec une douche ou une baignoire et un lavabo, la douche ou la baignoire pouvant toutefois être commune à cinq logements au maximum, s'il s'agit de logements d'une personne groupés dans un même bâtiment ;

c) Être pourvu d'un cabinet d'aisances intérieur au logement\* et ne communiquant pas directement avec les cuisines et les salles de séjour, le cabinet d'aisances pouvant toutefois être commun à cinq logements au maximum s'il s'agit de logements d'une personne et de moins de 20 mètres carrés de surface habitable et à condition qu'il soit situé au même étage que ces logements ;

d) Comporter un évier muni d'un écoulement d'eau et un emplacement aménagé pour recevoir des appareils de cuisson.

Les règles de construction et d'installation des fosses septiques et appareils analogues sont fixées par un arrêté conjoint du ministre chargé de la santé et du ministre chargé de la construction et de l'habitation.

Les immeubles collectifs comportent un local clos et ventilé pour le dépôt des ordures ménagères avant leur enlèvement. »

## **LOCAUX ET BUREAUX ACCUEILLANT DU PUBLIC DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS**

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.

## **LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS**

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

## **LOGEMENTS**

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages et notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

## **MARGE DE REcul (SUR L'ALIGNEMENT)**

La marge de recul (ou retrait) est la distance séparant toute construction de l'alignement. Fixée par le règlement de la zone ou le règlement graphique, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport au nu du mur, en tout point de la façade faisant vis à vis à la limite de l'alignement.

Cette notion attrait également au retrait par rapport à l'alignement.

## **NOUE**

En hydrologie, le terme désigne un fossé large, peu profond, souvent enherbé, susceptible de stocker les eaux de ruissellement.

## OUVERTURES

Les ouvertures sont des surfaces par lesquelles l'eau peut s'introduire dans un bâtiment (porte, fenêtre, baie vitrée, etc.).

## PLACE DE STATIONNEMENT

Les dimensions minimales de ces places, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, sont de 5,00 m (longueur) x 2,50 m (largeur).

Les dimensions minimales des places réservées aux personnes handicapées, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, sont de 5,00 m x 3,30 m. Elles doivent être indépendantes ou autonomes.

Le « parking de midi » est un emplacement de stationnement ouvert créé par le recul du portail d'entrée de l'habitation.

## RETRAIT (SUR LIMITE SEPARATIVE)

Le retrait est la distance séparant toute construction des limites séparatives.

Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu.

Elle se calcule par rapport au nu du mur, en tout point de la façade faisant vis-à-vis à la limite séparative considérée.

## SALLES D'ART ET DE SPECTACLES

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.

## SURFACE DE PLANCHER

→ **Article R.112-2 du Code de l'Urbanisme Décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011 - art. 1**

*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 :*

*1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;*

*2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;*

*3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;*

*4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;*

*5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;*

*6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;*

*7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;*

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

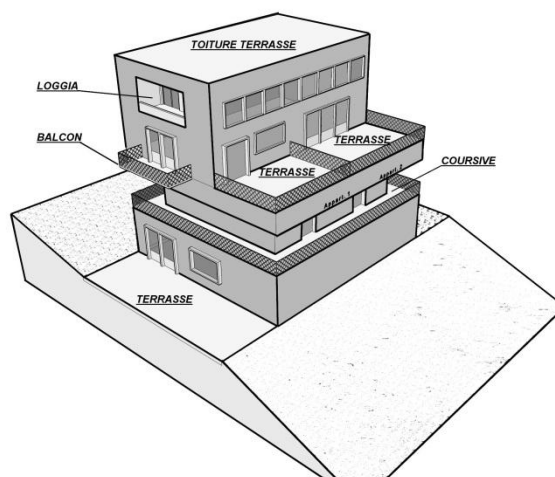
→ **Article L112-1 (Modifié par Ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011 - art. 1)**

Sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'État précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

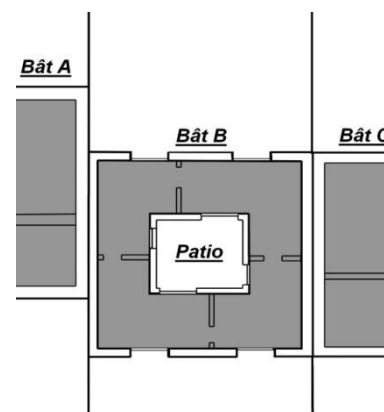
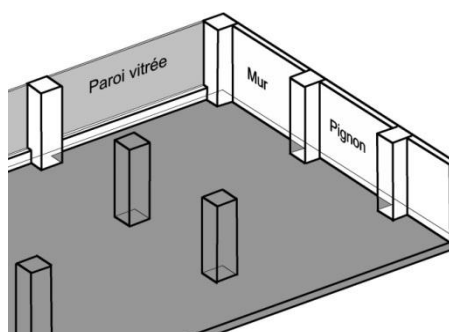
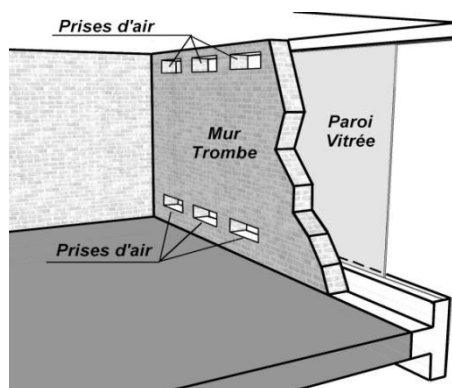
- **NOTION DE PLANCHER :** Surface de planchers, quelle que soit leur nature (béton, bois, terre battue, graviers etc.) et à tous les niveaux de constructions.

Elle comprend :

- ▶ Rez-de-chaussée et étages,
- ▶ Niveaux intermédiaires,
- ▶ Mezzanines,
- ▶ Combles, aménageables ou non,
- ▶ Sous-sols, aménageables ou non.



- **NOTION DE « CLOS ET COUVERT » :** Toute construction ou élément de construction, doté :
  - ▶ d'un système de fermeture installé à demeure,
  - ▶ d'une grille ou d'un dispositif amovible.
- **NOTION DE « NU EXTERIEUR » :** Surface de plancher calculée au nu intérieur des murs extérieurs de la construction. L'épaisseur des murs extérieurs n'est pas comptée, comme les isolations thermiques.



- **NOTION DE « FAÇADE » :** Ensemble des murs et parois de pourtour (pignons inclus).

## SURFACE ET VOLUME HABITABLES

→ **Article R.III-2 du Code de la Construction et de l'Habitation**

« **La surface habitable d'un logement\*** est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres ; **le**

**volume habitable** correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond.

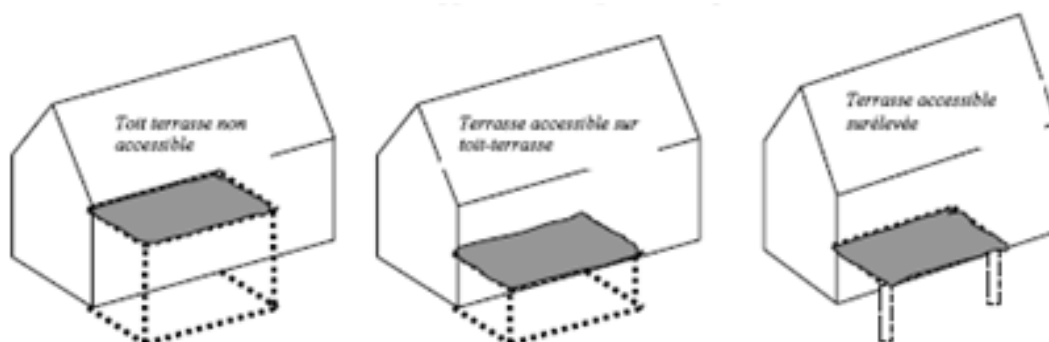
Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement\*, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R\*. 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements\*, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre. »

## TERRAIN NATUREL

On entend par terrain naturel le niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

## TOIT TERRASSE

Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ces caractéristiques une surface de plancher (horizontalité, résistance à la charge,...), qu'elle soit ou non accessible. Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, piliers,...) sont assimilées aux toits-terrasses dans l'application du présent règlement.



▲ Toit terrasse non accessible

▲ Terrasse accessible sur sous-terrasse

▲ Terrasse accessible surélevée

## UNITE FONCIERE

L'unité foncière est constituée par l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës appartenant à un même et unique propriétaire ou indivision. Les dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme s'appliquent à l'unité foncière.

*Conseil d'Etat : CE n°264667, commune de Chambéry c/ Balmat, 27 juin 2005*

« Îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision ».

## VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

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

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



# Annexes

- ▶ **Annexe 1 : quelles autorisations pour quels travaux ?**

► Annexe 1 : quelles autorisations pour quels travaux ?

# Quelles autorisations, pour quels travaux ?

**DP : Déclaration Préalable**  
**PC : Permis de Construire**

**TOIT**  
Tuiles (réfection de toiture) : DP  
Auvent, préau  
• < 5 m<sup>2</sup> : aucune formalité  
• < 20 m<sup>2</sup> : DP  
• > 20 m<sup>2</sup> : PC  
Aménagement des combles ou tout autre aménagement en espace d'habitation  
• < 5 m<sup>2</sup> : aucune formalité si pas de modification de l'aspect extérieur du bâti  
• < 20 m<sup>2</sup> : DP

**TERRASSE NON COUVERTE DE PLAIN PIED (BÉTON OU BOIS)**  
• Sans surélévation ni fondation profonde, quelle que soit la surface : aucune formalité  
• Surélevée et/ou avec fondations profondes et/ou < 5 m<sup>2</sup> : aucune formalité  
• Surélevée et/ou avec fondations profondes < 20 m<sup>2</sup> : DP  
• Surélevée et/ou avec fondations profondes > 20 m<sup>2</sup> : PC

**PANNEAUX SOLAIRES, PARABOLE, VELUX :**  
DP

**FAÇADE, RAVALEMENT :** DP

**CREATION FENÊTRE ET CHANGEMENT DE MENUISERIES EXTÉRIEURES :** DP

**GARAGE**  
• < 5 m<sup>2</sup> : aucune formalité  
• < 20 m<sup>2</sup> : DP  
• > 20 m<sup>2</sup> : PC  
• Transformation de garage en habitat quelle que soit la superficie : DP

**PISCINE**  
• < 10 m<sup>2</sup>, non couverte restant moins de 3 mois : aucune formalité  
• < 100 m<sup>2</sup> ouverte : DP  
• < 100 m<sup>2</sup> avec couverture < 1,80 m de haut : DP  
• > 100 m<sup>2</sup> et/ou de haut et/ou local technique > 20 m<sup>2</sup> : PC

**MUR DE CLÔTURE, CLÔTURE**  
DP

**PORTAIL**  
DP

**CABANE BOIS OU BÉTON**  
• < 5 m<sup>2</sup> : aucune formalité  
• < 20 m<sup>2</sup> : DP  
• > 20 m<sup>2</sup> : PC

**VÉRANDA, TERRASSES COUVERTES**  
• < 5 m<sup>2</sup> : aucune formalité  
• < 40 m<sup>2</sup> : DP  
• > 40 m<sup>2</sup> : PC

**DANS LE CADRE D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE :**  
• Pour une construction neuve : vous avez l'obligation de recourir à un architecte si la surface de plancher dépasse 150 m<sup>2</sup>.  
• Pour une extension supérieure à 20 m<sup>2</sup> il en est de même, si la surface de plancher ajoutée à celle de l'existant fait dépasser les 150 m<sup>2</sup>.  
**Attention :** il existe des cas particuliers où le recours à l'architecte est toujours obligatoire.

Services en ligne sur [Service-Public.fr](http://Service-Public.fr)



**Concernant les « carports » ou abri pour voiture :**

- Accolé à la maison jusqu'à 40 m<sup>2</sup> - DP sinon PC
- Indépendant jusqu'à 20 m<sup>2</sup> - DP sinon PC

Afin d'optimiser le processus de demande d'autorisation d'urbanisme, n'oubliez pas de fournir avec votre dossier :

- Le plan de situation de votre projet
- Le plan de masse
- Le plan de coupe
- La notice paysagère
- Le plan d'insertion paysagère





# CITADIA



CITADIA  
CONSEIL



CITADIA  
DESIGN



EVEN  
CONSEIL



AIREPUBLIQUE



MERC/AT

[www.citadia.com](http://www.citadia.com) • [www.citadiavision.com](http://www.citadiavision.com)