

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Commune de CHAIGNAY



### PIÈCE N°4.1 : REGLEMENT ÉCRIT

Prescrit par délibération du : 18/09/2020  
Arrêté par délibération du : .....  
DATE ET VISA

#### DOSSIER DE PRÉSENTATION AUX PPA



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

<b>TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b> .....	<b>4</b>
ARTICLE I.1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	4
ARTICLE I.2 : PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD D'AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS.....	4
ARTICLE I.3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	5
ARTICLE I.4 : ADAPTATIONS MINEURES - ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES – CLÔTURES - RECONSTRUCTIONS.....	6
ARTICLE I.5 : DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN.....	8
ARTICLE I.6 : CONTENU DES DOCUMENTS DE ZONAGE.....	8
<b>TITRE II : RAPPELS GÉNÉRAUX</b> .....	<b>9</b>
ARTICLE II.1 : GÉNÉRALITÉS.....	9
ARTICLE II.2 : DÉROGATIONS.....	9
ARTICLE II.3 : ETAT DES CONNAISSANCES ARCHÉOLOGIQUES.....	11
ARTICLE II.4 : RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES.....	12
<b>TITRE III : DÉFINITIONS DES DESTINATIONS UTILISÉES DANS LE RÈGLEMENT</b> .....	<b>16</b>
<b>TITRE IV : DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES</b> .....	<b>18</b>
ARTICLE 1 : PROTECTION DU CADRE NATUREL ET PAYSAGER.....	18
ARTICLE 2 : STATIONNEMENT, ACCÈS ET RÉSEAUX DIVERS.....	20
ARTICLE 3 : ASPECT DES CONSTRUCTIONS.....	22
<b>TITRE V : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE URBAINE DITE ZONE « UA »</b> .....	<b>25</b>
ARTICLE UA1 : AFFECTATION, USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	25
ARTICLE UA2 : RÈGLES D'IMPLANTATION.....	27
ARTICLE UA2.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	27
ARTICLE UA2.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.....	28
ARTICLE UA2.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.....	29
ARTICLE UA2.4 - EMPRISE AU SOL.....	29
ARTICLE UA3 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	30
ARTICLE UA4 : STATIONNEMENT.....	31
ARTICLE UA5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	31
ARTICLE UA5.1 : CLÔTURES.....	31
ARTICLE UA5.2 : ESPACES VERTS ET IMPERMÉABILISATION.....	32
<b>TITRE VI : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE URBAINE DITE ZONE « U »</b> .....	<b>34</b>
ARTICLE U1 : AFFECTATION, USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	34
ARTICLE U2 : RÈGLES D'IMPLANTATION.....	36
ARTICLE U2.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	36
ARTICLE U2.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.....	37
ARTICLE U2.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.....	38
ARTICLE U2.4 - EMPRISE AU SOL.....	38
ARTICLE U3 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	38
ARTICLE U4 : STATIONNEMENT.....	39
ARTICLE U5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	40
ARTICLE U5.1 : CLÔTURES.....	40
ARTICLE U5.2 : ESPACES VERTS ET IMPERMÉABILISATION.....	41
<b>TITRE VII : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX AUTRES ZONES URBAINES DITES ZONES « UE »</b> .....	<b>43</b>
ARTICLE UE1 : AFFECTATION, USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	43
ARTICLE UE2 : RÈGLES D'IMPLANTATION.....	45
ARTICLE UE2.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	45
ARTICLE UE2.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.....	46
ARTICLE UE2.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.....	46
ARTICLE UE2.4 - EMPRISE AU SOL.....	46
ARTICLE UE3 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	47
ARTICLE UE4 : STATIONNEMENT.....	47
ARTICLE UE5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	48
ARTICLE UE5.1 : CLÔTURES.....	48
ARTICLE UE5.2 : ESPACES VERTS ET IMPERMÉABILISATION.....	49
<b>TITRE VIII : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX AUTRES ZONES URBAINES DITES ZONES « AU »</b> .....	<b>50</b>
ARTICLE AU1 : AFFECTATION, USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	50
ARTICLE AU2 : RÈGLES D'IMPLANTATION.....	52
ARTICLE AU2.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	52
ARTICLE AU2.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.....	53
ARTICLE AU2.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.....	53
ARTICLE AU2.4 - EMPRISE AU SOL.....	53
ARTICLE AU3 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	53
ARTICLE AU4 : STATIONNEMENT.....	54
ARTICLE AU5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	55
ARTICLE AU5.1 : CLÔTURES.....	55
ARTICLE AU5.2 : ESPACES VERTS ET IMPERMÉABILISATION.....	55
<b>TITRE IX : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX AUTRES ZONES A URBANISÉES DITES ZONES « AUE »</b> .....	<b>57</b>
ARTICLE AUE1 : AFFECTATION, USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	57
ARTICLE AUE2 : RÈGLES D'IMPLANTATION.....	59
ARTICLE AUE2.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	59

ARTICLE AUE2.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.....	60
ARTICLE AUE2.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.....	60
ARTICLE AUE2.4 - EMPRISE AU SOL.....	60
ARTICLE AUE3 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	61
ARTICLE AUE4 : STATIONNEMENT.....	61
ARTICLE AUE5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	62
ARTICLE AUE5.1 : CLÔTURES.....	62
ARTICLE AUE5.2 : ESPACES VERTS ET IMPERMÉABILISATION.....	63
<b>TITRE X : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX AUTRES ZONES URBAINES DITES ZONES « A ».....</b>	<b>64</b>
ARTICLE A1 : AFFECTATION, USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	64
ARTICLE A2 : RÈGLES D'IMPLANTATION.....	66
ARTICLE A2.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	67
ARTICLE A2.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.....	67
ARTICLE A2.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.....	67
ARTICLE A2.4 - EMPRISE AU SOL.....	67
ARTICLE A3 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	68
ARTICLE A4 : STATIONNEMENT.....	68
ARTICLE A5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	69
ARTICLE A5.1 : CLÔTURES.....	69
ARTICLE A5.2 : ESPACES VERTS ET IMPERMÉABILISATION.....	69
<b>TITRE XI : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX AUTRES ZONES URBAINES DITES ZONES « N ».....</b>	<b>71</b>
ARTICLE N1 : AFFECTATION, USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	71
ARTICLE N2 : RÈGLES D'IMPLANTATION.....	73
ARTICLE N2.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	73
ARTICLE N2.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.....	74
ARTICLE N2.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.....	74
ARTICLE N2.4 - EMPRISE AU SOL.....	74
ARTICLE N3 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	75
ARTICLE N4 : STATIONNEMENT.....	75
ARTICLE NE5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	75
ARTICLE NE5.1 : CLÔTURES.....	75
ARTICLE NE5.3 : ESPACES VERTS ET IMPERMÉABILISATION.....	76
<b>ANNEXE - LEXIQUE.....</b>	<b>78</b>

## **TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## ARTICLE I.3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

### LES ZONES URBAINES, DITES « ZONES U »

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

- **A vocation d'habitat**
  - **Zone UA** : Zone urbaine de centre ancien au tissu urbain dense à vocation principale d'habitat.
  - **Zone U** : Zone urbaine à vocation principale d'habitat du centre bourg. Elle comprend deux secteurs
    - Un secteur « Uec » : qui concerne les secteurs limités au développement des équipements publics ou d'intérêt collectif
    - Un secteur « Uj » : qui concerne les secteurs de fonds de jardins présentant une constructibilité limitée
    - Un secteur « Us » : qui concerne les hauteurs du bourg et pour lequel des prescriptions supplémentaires sont imposées pour limiter l'impact des constructions
- **A vocation économique :**
  - **Zone UE** : Zone urbaine dédiée aux activités économiques

### LES ZONES À URBANISER, DITES « ZONE AU »

Ces zones regroupent les sites de développement futurs inscrits en extension de la trame urbaine. Globalement trois zones AU sont délimitées sur les plans graphiques :

- **Zone AU** : Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat
- **Zone AUE** : Zone à urbaniser permettant le développement des activités économiques en place

### LA ZONE AGRICOLE, DITE « ZONE A »

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

Elle comporte deux secteurs :

- **Secteur ANC** : identifié sur les secteurs agricoles inconstructibles pour des motifs de préservation environnementale, naturelle ou paysagère.
- **Secteur Ah** : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée permettant le développement encadré des constructions existantes.

### LA ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE, DITE « ZONE N »

Cette zone regroupe les secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Elle comporte un secteur **Secteur Nc** : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée permettant le développement des énergies renouvelables.

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

### ADAPTATIONS MINEURES :

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

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

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

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

- « La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et 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.
- La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage. »

### CLÔTURES :

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

### DÉMOLITION :

En application de l'article L.421-27 du Code de l'Urbanisme, et compte tenu de la nécessité de s'assurer de la sécurité des chantiers, des normes d'hygiène ou de la préservation des éléments présentant un intérêt architectural ou patrimonial, le conseil municipal a décidé de soumettre à permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située sur l'ensemble de la Commune.

Le permis de démolir n'est pas applicable aux exceptions encadrées par l'article R.421-29 du code de l'urbanisme, lequel rappelle pour mémoire : « Sont dispensées de permis de démolir :

- Les démolitions de constructions soumises à des règles de protection du secret de la défense nationale ;
- Les démolitions effectuées en application du code de la construction et de l'habitation sur un bâtiment menaçant ruine ou en application du code de la santé publique sur un immeuble insalubre ;
- Les démolitions effectuées en application d'une décision de justice devenue définitive ;
- Les démolitions de bâtiments frappés de servitude de reculement en exécution de plans d'alignement approuvés en application du chapitre 1er du titre IV du livre 1er du code de la voirie routière ;
- Les démolitions de lignes électriques et de canalisations ;
- Les démolitions de constructions réalisées dans le cadre d'une opération qualifiée d'opération sensible intéressant la défense nationale en application de l'article L. 2391-1 du code de la défense ;
- Les démolitions réalisées dans le cadre d'une opération qualifiée d'opération sensible intéressant la sécurité nationale en application de l'article L. 112-3 du code de la sécurité intérieure. »

En application des dispositions de l'article R.421-28 du même code, doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- Située dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine ;
- Située dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ou inscrite au titre des monuments historiques ;
- Située dans le périmètre d'une opération de restauration immobilière définie à l'article L. 313-4 ;
- Située dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23.

### RECONSTRUCTION DES CONSTRUCTIONS :

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

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

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

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



## ARTICLE I.5 : DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

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

## ARTICLE I.6 : CONTENU DES DOCUMENTS DE ZONAGE

Outre la délimitation des zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et les zones naturelles et forestières (N), les documents graphiques comportent :

- **Des prescriptions linéaires :**
  - o Les éléments de continuité écologique à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
  - o Les marges de recul instituées le long des lisières forestières au titre de l'article L.151-17 du Code de l'Urbanisme.
- **Des prescriptions ponctuelles permettant de repérer :**
  - o Les éléments de patrimoine à préserver au titre des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
  - o Les éléments de continuités écologique à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
- **Des prescriptions surfaciques :**
  - o Les secteurs de développement soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle au titre de l'article R.151-6 du Code de l'Urbanisme. Étant entendu que les orientations d'aménagement et de programmation thématiques et paysagères s'appliquent sur l'ensemble du territoire.
  - o Les emplacements réservés conformément au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme. Le tableau des emplacements réservés permettant de définir les objets des emplacements, leurs surfaces et leurs destinataires est présenté sur les plans de zonage.
  - o Les milieux humides à préserver au titre des dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Ce recensement n'est pas exhaustif mais permet d'attirer l'attention sur les milieux humides les plus significatifs.
  - o Les éléments de continuités écologique, notamment les pelouses sèches et les espaces de respiration au sein de la trame urbaine, à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
  - o Les marges de recul aux abords des lisières forestières au titre de l'article L.151-17

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

- Les zones de prescriptions d'isolement acoustique aux abords des grandes infrastructures de transport terrestre.
- Le report à titre indicatif des périmètres de réciprocité sanitaires agricoles.



## TITRE II : RAPPELS GÉNÉRAUX

### ARTICLE II.1 : GÉNÉRALITÉS

Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

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

### ARTICLE II.2 : DÉROGATIONS

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

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

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

Le présent article n'est pas applicable :

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

- Article L152-6 du Code de l'Urbanisme :

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

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

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

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

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

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

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

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

- Article R152-4 du Code de l'Urbanisme :

« Les dérogations mentionnées au 5° de l'article L. 152-6 sont accordées par l'autorité compétente dans la limite des règles fixées en application de l'article R. 111-17 du même code. »

- Article R152-5 du Code de l'Urbanisme :

« Les dérogations prévues aux 1° et 2° de l'article L.152-5 sont applicables aux constructions achevées depuis plus de deux ans à la date de dépôt de la demande de dérogation. »

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

### ARTICLE II.3 : ETAT DES CONNAISSANCES ARCHÉOLOGIQUES

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

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

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

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

La liste des sites ou indices archéologiques actuellement connus du service régional de l'archéologie est présentée dans le rapport de présentation. La Commune recense également une constructions

classée au titre des monuments historiques, pour laquelle un périmètre délimité des abords a été mis en œuvre.

## ARTICLE II.4 : RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

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

Un plan localisant les différents risques recensés figure en annexe du diagnostic (pièce 2.5). En fonction du risque identifié certaines prescriptions pourront être opposées ou recommandées aux opérations ou constructions.

### Confirmer la traduction avec les services de l'Etat :

- **Le risque inondation** : La Commune n'est pas couverte par un Plan de Prévention des Risques d'Inondation. La commune présente toutefois des zones sensibles aux inondations par remontées de nappes sur les terres agricoles et aux abords immédiats du bourg.
- **Le risque sismique** : La Commune se situe dans une zone d'aléa faible. Il est rappelé qu'aucune exigence n'est demandée pour les catégories I et II (habitations individuelles, habitations collectives de hauteur inférieure à 28 m, bâtiments industriels pouvant accueillir moins de 300 personnes...), contrairement aux catégories d'importance III et IV (établissements scolaires, bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes, bâtiments de sécurité civile...). Pour le bâti existant, et seulement pour les bâtiments de catégorie d'importance IV (établissements scolaires, bâtiments de sécurité civile, de défense nationale, établissements de santé...), de nouvelles exigences s'imposent. **Pour plus de renseignement : consulter le site [www.planseisme.fr](http://www.planseisme.fr) ainsi que la fiche « La nouvelle réglementation parasismique applicables aux bâtiments ».**
- **Le risque mouvement / glissement de terrain** : La Commune recense sur son territoire certaines zones sensibles d'aléas faible à moyen aux mouvements et glissements de terrain. Le bourg est notamment classé en totalité au sein de l'aléa faible. **Sur l'ensemble de ces zones le guide de recommandations joint doit être pris en compte et traduit dans les autorisations d'urbanisme ou lors de tout aménagement / opération réalisé sur le territoire.**
- **Le risque retrait / gonflement des sols argileux** : La Commune est concernée par un aléa faible à moyen du phénomène tel qu'identifié sur les plans annexés au rapport de présentation. Ainsi, avant de construire dans les zones identifiées sur la carte d'aléa, il est vivement conseillé de faire procéder, par un bureau d'études spécialisé à une reconnaissance de sol afin de vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes au droit de la parcelle. Pour des constructions à destination d'habitat, il est recommandé d'appliquer des mesures spécifiques préconisées par une étude de sol complémentaire. À défaut, il conviendra d'appliquer des mesures qui visent d'une part à limiter les mouvements auxquels est soumis le bâti et, d'autre part, à améliorer sa résistance à ces mouvements. **Pour plus de renseignement : consulter la fiche « Le retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe du rapport de présentation.**
- **Le risque radon** : L'ensemble du territoire communal est classé en potentiel radon de catégorie 1. Deux types d'actions sont à mettre en œuvre, elles doivent être proportionnées et équilibrées par rapport à l'exigence affichée d'efficacité énergétique.
  - o Éliminer le radon présent dans le bâtiment en améliorant le renouvellement de l'air intérieur (renforcement de l'aération naturelle ou mise en place d'une ventilation mécanique adaptée).
  - o Limiter l'entrée du radon en renforçant l'étanchéité entre le sol et le bâtiment. L'efficacité de cette mesure peut être renforcée par la mise en surpression de l'espace habité ou la mise en dépression des parties basses du bâtiments (sous-sol ou vide sanitaire lorsqu'ils existent), voir du sol lui-même.

- **Le risque technologique** : La Commune n'est pas dotée d'un Dossier Intercommunal des Risques Majeurs (DICRIM). Les principaux risques technologiques touchant la Commune sont les suivants :
  - o Sites et sols pollués : La commune ne possède aucun site et sol pollué, néanmoins il convient de garder en mémoire les sites susceptibles d'avoir été pollués tels que répertoriés par la base de données BASIAS (recensement des sites présents dans le rapport de présentation), notamment les anciennes décharges présentes sur le territoire.
  - o Il n'existe pas de Plan de Prévention des Risques Technologiques pour la Commune.
  - o Prescriptions d'isolement acoustiques : Le territoire recense un axe classé au titre des infrastructures de transport terrestre, lesquelles instituent une marge de prescription d'isolement acoustique en fonction de leur classement. Confère les annexes du PLU pour plus d'information.

## ARTICLE II.5 : APPRÉCIATION DES RÈGLES DU RÈGLEMENT

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

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

## ARTICLE II.6 : STATIONNEMENT

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

- Article L.151-31 du Code de l'Urbanisme « Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage. »
- Article L151-34 du Code de l'Urbanisme : « Le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction :
  - o 1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;
  - o 1° bis De logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation ;
  - o 2° Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;
  - o 3° Des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation. ».
- Article L151-35 du Code de l'Urbanisme « Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

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

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

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

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

Les prescriptions du présent règlement doivent tenir compte des dispositions du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- **Article L.151-33 du Code de l'Urbanisme** : « Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »
- **Article L.151-28 du Code de l'Urbanisme** : « Le règlement du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu peut prévoir, dans le respect des autres règles établies par le document et notamment les servitudes d'utilité publique visées à l'article L. 151-43 et sous réserve des dispositions de l'article L. 151-29 :
  - o 1° Des secteurs situés dans les zones urbaines à l'intérieur desquels un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation. Ce dépassement, fixé pour chaque secteur, ne peut excéder 20 % pour chacune des règles concernées. L'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20 % à la surface de plancher existante ;



- 2° Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération ;
  - 3° Dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit qui peut être modulé mais ne peut excéder 30 %, pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive. La limitation en hauteur des bâtiments ne peut avoir pour effet d'introduire une limitation du nombre d'étages plus contraignante d'un système constructif à l'autre. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application de la majoration ; 4° Des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires, définis à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation, bénéficie d'une majoration du volume constructible qui résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 30 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements intermédiaires et le nombre total de logements de l'opération. »
- Article L151-29-1 du Code de l'Urbanisme : « Les projets soumis à autorisation de construire bénéficiant d'une dérogation accordée en application des 2° et 3° de l'article L. 151-28 et dont la réalisation présente un intérêt public du point de vue de la qualité ainsi que de l'innovation ou de la création architecturales peuvent obtenir une dérogation supplémentaire, selon le cas, soit du volume constructible, soit des règles relatives au gabarit, dans les limites fixées au présent article. Les projets soumis à autorisation de construire bénéficiant d'une dérogation accordée en application du 4° du même article L. 151-28 et dont la réalisation présente un intérêt public du point de vue de la qualité ainsi que de l'innovation ou de la création architecturales peuvent obtenir une dérogation supplémentaire, selon le cas, soit de l'emprise au sol, soit de la hauteur, dans les limites fixées au présent article. L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation de construire peut, par décision motivée, après avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture mentionnée à l'article L. 611-2 du code du patrimoine, accorder les dérogations supplémentaires prévues au présent article, dans la limite de 5 %. »



## **TITRE III : DÉFINITIONS DES DESTINATIONS UTILISÉES DANS LE RÈGLEMENT**

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

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

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

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

- « Logement » : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. Cette sous-destination recouvre également les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes), les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes, ainsi que les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières.
- « Hébergement » : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

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

- « Artisanat et commerce de détail » : constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique
- « Restauration » : constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.
- « Commerce de gros » : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- « Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » : constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens. Elle s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers.
- « Cinéma » : construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

- « Hôtels et autres hébergements touristique » : constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial. Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et des parcs résidentiels de loisirs.

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

- « Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- « Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » : équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- « Salles d'art et de spectacles » : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- « Équipements sportifs » : équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- « Lieux de culte » : Constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
- « Autres équipements recevant du public » : équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.

La destination de construction « **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les cinq sous-destinations suivantes :

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

## **TITRE IV : DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES**

### **ARTICLE 1 : PROTECTION DU CADRE NATUREL ET PAYSAGER**

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

#### **« MILIEUX HUMIDES » :**

Les réservoirs de milieux humides identifiés sur les plans graphiques sont à préserver. Les aplats graphiques employés sur les documents graphiques constituent un principe de repérage et non une localisation exacte.

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

Seuls sont autorisés :

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

En cas de destruction d'un milieu humide, une compensation à hauteur de 200% est imposée au sein du même bassin versant.

#### **« LISIÈRES FORESTIÈRES »**

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

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

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées
- Les exploitations forestières
- Les affouillements et exhaussements de sols liés aux destinations ci-dessus définies.

#### **« PATRIMOINE BÂTI IDENTIFIÉ »**

Le règlement impose des protections concernant des éléments de patrimoine bâti reportés sur le zonage réglementaire au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

La démolition des édifices patrimoniaux inventoriés et repérés sur le plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité ou dans le cadre d'une démolition ponctuelle / partielle pour permettre une extension dans le respect des règles du règlement.

Tous travaux ayant pour effet de détruire partiellement ou modifier un de ces éléments, même ceux non soumis à un régime de déclaration ou d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, voire d'un permis de démolir conformément à l'article R 421-28 du Code de l'Urbanisme.

Des prescriptions spéciales sont imposées au vu des caractéristiques identifiées et décrites dans le dossier « 4.2 Fiche paysage » les concernant.

### « ÉLÉMENTS DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE » :

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

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

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

#### **Concernant les haies et alignements d'arbre à préserver :**

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

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

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

Des essences végétales locales et diversifiées, adaptées aux caractéristiques paysagères du site et à ses enjeux écologiques, devront être mobilisées, notamment au sein d'un même linéaire. Si l'alignement arraché prenait place sur un talus, celui-ci devra être maintenu et restauré.

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

#### **Concernant les pelouses sèches à préserver :**

Toute construction nouvelle est interdite. Restent toutefois admis sous réserve de prendre les mesures nécessaires pour préserver les pelouses :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées
- Les affouillements et exhaussements de sols liés aux destinations ci-dessus définies.

Même si le règlement n'a pas vocation à réglementer l'usage des sols, les usagers sont encouragés à éviter l'enrichissement de ces secteurs pour maintenir leur intérêt écologique. Aussi, sur ces secteurs, les dispositions du règlement contraire à la coupe ou l'abattage des arbres pourront être écartées si elles s'accompagnent d'une politique de lutte contre l'enrichissement.

#### **Concernant les mares et puits à préserver :**

Le comblement des mares et puits identifiés est interdit. Tout rejet d'eaux usées y est interdit et les eaux pluviales souillées devront faire l'objet d'un recueil et prétraitement avant rejet pour ne pas de porter atteinte à leur état qualitatif.

#### **Concernant les espaces de respiration contribuant aux continuités écologiques :**

Au sein de ces espaces toute coupe ou abatage d'arbre est interdit ou doit être compensé à hauteur de 200% au sein de l'espace graphique identifié. Les constructions sont interdites (sauf les annexes liées aux constructions principales dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol global) et un principe de limitation de l'artificialisation des sols est imposé à hauteur de 80% minimum (surface à mesurer sur l'unité foncière du projet au sein de la surface graphique identifiée).

## ARTICLE 2 : STATIONNEMENT, ACCÈS ET RÉSEAUX DIVERS

### LES STATIONNEMENTS :

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

Chaque place de stationnement permettant de répondre aux exigences fixées ci-dessus en matière de véhicules motorisés devra respecter les caractéristiques minimales suivantes : Longueur : 5 m, Largeur : 2,5 m. Pour les stationnements perpendiculaires, la largeur de la plate-forme de desserte ne pourra pas être inférieure à 6 m.

La création d'un espace destiné au stationnement des vélos (d'une surface minimale d'1.5m<sup>2</sup> par cycle) est imposée :

- Pour les immeubles d'habitation groupant au moins deux logements équipés de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisés, en prévoyant a minima l'emprise nécessaire au stationnement d'un vélo par logement.
- Pour les bureaux constituant principalement un lieu de travail et équipés de places de stationnements destinés aux salariés, en prévoyant a minima l'emprise nécessaire au stationnement d'un vélo pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation de places de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (dans un rayon de 30 mètres), soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

En outre, 100% de la surface dédiée au stationnement aérien (hors places prévues au sein de construction) devront être constitués de matériaux perméables ou semi-perméables. En cas de décimale, la base de calcul sera arrondie à l'unité supérieure.

### LES ACCÈS

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

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

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services publics, notamment de secours et d'incendie, au plus près des bâtiments. Ils doivent disposer d'une plate-forme d'attente de 10% de pente maximum sur une profondeur minimum de 5m comptée à partir de l'alignement de la voie (sauf impératif technique à justifier).

Il est attendu un accès charretier par construction principale (quelle que soit la destination). En cas de nouvelle construction à destination autre qu'habitat, un accès charretier supplémentaire par unité foncière est admis s'il est justifié la nécessité de dissocier les accès pour des raisons de sécurité ou en l'absence de lien fonctionnel entre les constructions à destination d'habitat et celles portant sur une destination autre.

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

### VOIRIES ET CHEMINEMENTS

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

Les voies en impasse desservant plus de 3 constructions à usage d'habitat doivent être aménagées à leur extrémité pour permettre le retournement des véhicules. L'emprise de la chaussée circulée dédiée au demi-tour aisé devra comporter un rayon de giration de 11 mètres minimum.

### RÉSEAUX

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

#### **S'agissant de l'eau potable :**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable lorsqu'il existe. Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur et présenter un débit et une pression suffisantes.

En zone agricole ou naturelle, les aménagements sont à la charge des porteurs de projets.

#### **S'agissant de l'assainissement :**

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

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

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

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

#### **S'agissant de l'eau pluviale**

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



résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

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

Pour chaque nouvelle construction (quelle que soit la destination), les pétitionnaires doivent réaliser à leur charge exclusive un dispositif adapté d'une capacité minimale de 5 mètres cube pour recueillir les eaux pluviales non souillées (eaux de toiture) avant toute infiltration ou rejet dans le milieu. Ce dispositif devra être enterré ou intégré à la construction (et dans ce cas bénéficier d'une intégration paysagère et n'être pas visible depuis l'espace public).

Au sein de la zone UA ce dispositif n'est pas imposé que lorsqu'il s'agit d'augmenter la surface des toitures (en annexe ou extension de construction existante) sur une surface supérieure ou égale à 40m<sup>2</sup>.

En cas d'absence d'un réseau public d'eaux pluviales ou insuffisamment dimensionné, un dispositif de limitation de débit est imposé avant rejet dans le milieu récepteur.

### **S'agissant des réseaux secs**

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

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

## **ARTICLE 3 : ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

À titre liminaire, il est rappelé qu'il pourra être fait application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme qui stipule que « *le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales* ».

Toute nouvelle construction doit bénéficier d'une bonne insertion depuis le paysage lointain et par rapport au paysage urbain dans lequel elle s'inscrit. L'insertion des constructions nouvelles dans le paysage proche et lointain vise à préserver ou à renforcer la cohésion d'ensemble du tissu bâti en s'inscrivant dans la continuité de l'existant, au niveau de l'implantation et de la volumétrie. Ainsi, d'une manière générale, les constructions (y compris les annexes) doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Des dispositions différentes de celles édictées ci-dessous peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements collectifs d'intérêt général pour prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à ces équipements, leur rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de leur identité par une architecture significative.

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

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas :

- aux abris de jardin de moins de 25m<sup>2</sup> d'emprise au sol et terrasses de plain-pied,
- aux vérandas, marquises, pergola et tonnelles,
- aux équipements collectifs ou d'intérêt public



**VOLUMÉTRIE :**

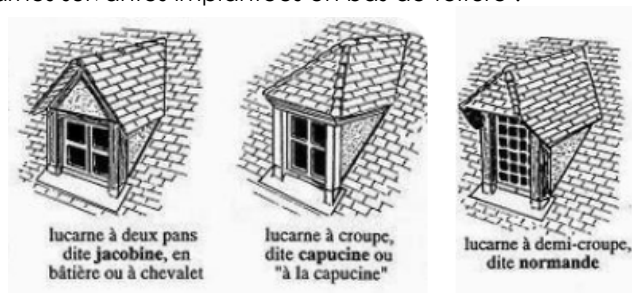
- Une attention particulière sera apportée à la volumétrie des constructions. Ces dernières doivent présenter des volumes et des caractéristiques homogènes avec les constructions existantes.
- L'orientation des constructions doit être choisie de manière à maximiser les apports solaires et l'approche bioclimatique comme détaillé dans les orientations d'aménagement et de programmation thématiques.
- Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte par leurs dimensions, leurs couleurs ou les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

**TOITURE :**

- Les toitures seront à 2 pans, à croupe ou avec demi-croupe et devront respecter un minimum de 35° et un maximum de 55°, excepté pour les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

**Schématisation des toitures acceptées au sein de la zone**

- Les toitures à une pente sont interdites sauf :
  - o En cas de rénovation de toiture existante à la date d'approbation du PLU construire sur ce modèle,
  - o Sur les extensions et annexes accolées à une construction existante,
  - o Si elles entrent dans la composition d'un ensemble de toiture décalées.
- Les toitures terrasses ne sont admises que si elles constituent des éléments de liaison entre toitures et sous conditions cumulatives de pas constituer un lieu de vie et de présenter une surface totale inférieure à 20% de la surface globale de l'ensemble de toiture.
- Les ouvrages techniques propres à la construction, à l'exception des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que capteurs d'énergie solaire, éoliennes, etc., sont dissimulés ou constituent un élément de la composition architecturale.
- Afin de conserver les composantes architecturales et identitaires du bourg, la couverture des constructions existantes et leur extension conserveront leur aspect à la date d'approbation du PLU. Pour les constructions nouvelles, la couverture des toitures sera constituée au choix :
  - o De tuiles plates traditionnelles, tuiles plates de grand format, tuiles à emboîtement, de ton rouge vieilli nuancé,
  - o De matériaux présentant un aspect suivant terre cuite ou pierre de lave. Une couverture d'aspect cuivre ou zinc est également autorisée uniquement lorsqu'elle se justifie par le volume, la nature ou la destination du bâtiment ou lorsqu'elle relève de la recherche d'un dialogue architectural pertinent.
- Sur les toitures visibles depuis les rues, ne sont autorisés que :
  - o Les lucarnes suivantes implantées en bas de toiture :



lucarne à deux pans  
dite jacobine, en  
bâtière ou à chevalet

lucarne à croupe,  
dite capucine ou  
"à la capucine"

lucarne à demi-croupe,  
dite normande

- o Les fenêtres de toit : châssis en fonte (dits vasistas) et châssis rampants modernes (d'une dimension maximale de 78 cm x 98 cm).

#### MATÉRIAUX ET COULEURS :

- Une homogénéité et unité d'aspect seront recherchées dans le traitement de toutes les façades. Les matériaux et couleurs des façades doivent être en harmonie avec ceux présents sur les constructions existantes alentour.
- De part et d'autre de la Rue du Touillet, l'aspect des constructions devra maintenir une cohérence générale de l'ensemble du front de rue et présenter un aspect pierre naturelle de teinte pierre locale.
- Dans tous les cas les enduits extérieurs des constructions doivent être choisis dans la gamme des tons pierres locales.
- Sont interdits :
  - o Les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspects de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect (hors façade et bardage bois) et notamment les éléments présentant un aspect métallique (hors clôture) et/ou non peint.
  - o Les imitations de matériaux telles que fausses brisques, faux pans de bois
  - o L'emploi de couleurs criardes ou discordantes sur les murs / clôture ou tout autre élément visible de la voie publique.
- Les façades et les clôtures doivent être peintes ou enduites à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches, ...), à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature, aspect et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents. Les façades et bardages d'aspect bois sont autorisés dans la limite de 40% de la surface de la façade concernée.
- Les menuiseries, portails et vantaux devront présenter des teintes non agressives de gris, de beige, de rouge, de bleu, d'ocre ou de vert. Ces teintes devront présenter une nuance claire.

#### DIVERS :

- D'une manière générale les dispositifs techniques d'installation thermiques ou solaires extérieurs (pompes à chaleur, climatiseurs, panneaux photovoltaïques, etc.), ainsi que les citernes (fioul, eau pluviale...) devront être intégrés correctement dans l'ensemble architectural ou paysagé. Ils devront être composés de teintes non brillantes à terme et être invisibles depuis le domaine public.
- Les extracteurs et les ventilations mécaniques contrôlées devront faire l'objet d'un traitement acoustique approprié.
- La pose de panneaux solaires doit être privilégiée sans débord et sans superposition des panneaux sur la couverture. Elle est à favoriser sur les annexes et appentis. En cas de pose sur le corps principal du bâtiment, leur positionnement doit être privilégié en partie basse de la toiture, leur forme doit suivre une logique rectangulaire et de préférence parallèle au faîtage. La couleur des panneaux solaires devra s'harmonier avec celle de la toiture sur laquelle ils s'implantent.

## TITRE V : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE URBAINE DITE ZONE « UA »

### DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES

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

La zone UA représente le maillage le plus dense du tissu urbain. Elle correspond au bâti ancien qui peut présenter une certaine qualité architecturale. Elle a principalement une vocation d'habitat mais y sont admises les constructions variées compatibles avec la proximité de l'habitat.

#### **Rappel :**

- Des prescriptions ou préconisations supplémentaires sont imposées pour les servitudes d'utilité publiques pour lesquelles il convient de se référer en annexe du PLU.
- Il convient également de se référer à la carte annexée au rapport de présentation qui permettent d'identifier les risques naturels présents.
- La zone est concernée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques
- Plusieurs fiches paysages sont identifiées au sein de la zone, il convient de se référer aux dispositions de la pièce 4.2
- Il est rappelé de se référer au lexique présent en fin du règlement pour la définition des occurrences employées.

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

### ARTICLE UA1 : AFFECTATION, USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

Destination des constructions	Sous-destinations	Zone UA
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	<b>C1</b>
	Exploitation forestière	<b>X</b>
Habitation	Logement	<b>A</b>
	Hébergement	<b>A</b>
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	<b>C2</b>

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

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

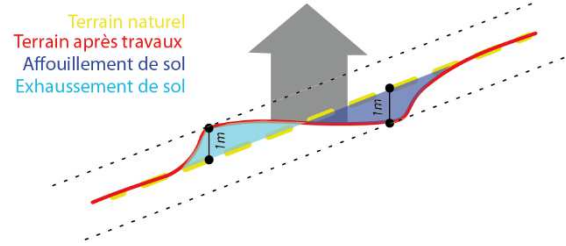
- **C1** : Tout nouveau siège d'exploitation agricole est interdit. Les nouvelles constructions ou extensions de constructions agricoles ne sont autorisées qu'au sein des sièges d'exploitation existants à la date d'approbation du PLU.
- **C2** : Les constructions à destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente maximum sur l'ensemble du ténement.
- **C3** : Les entrepôts sont admis à condition d'être liés à une activité ou occupation autorisée dans la zone et d'être limités à 80m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum.
- **C4** : Les dépôts de stockage et de déchets de toutes natures doivent être nécessaires et liés aux activités et occupations admises dans la zone, sous conditions de ne pas être visibles depuis le domaine public.

- **C5** : Les exhaussements et affouillements de sol sont admis sous conditions d'être nécessaires aux opérations autorisées dans la zone et de présenter une hauteur/profondeur inférieure ou égale à 0.5 mètre par rapport au terrain naturel. Dans ce cas la hauteur est mesurée au point le plus haut / bas de l'exhaussement ou de l'affouillement par rapport au niveau du terrain naturel).

Lorsqu'ils sont nécessaires, les murs de soutènement devront s'intégrer avec l'environnement naturel et urbain, ils devront répondre aux conditions cumulatives suivantes :

- o Être inférieurs ou égales à 0.8 m de hauteur par mur de soutènement (hauteur mesurée depuis le terrain naturel au point haut du mur),
- o Être constitués ou parementés de moellons du pays (non taillés) et éventuellement recouverts de plantes grimpantes ou retombantes.

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



### ARTICLE UA2 : RÈGLES D'IMPLANTATION

Sauf dispositions contraires, ne sont pas prises en compte dans le calcul des marges de recul, sans que ces derniers puissent être situés en surplomb du domaine public :

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

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

### ARTICLE UA2.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

#### PRINCIPES GÉNÉRAUX :

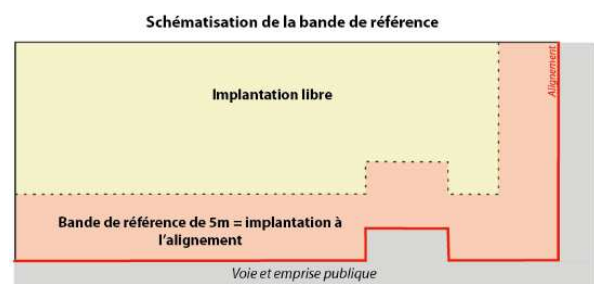
L'alignement est celui de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leurs statuts ou leurs fonctions. En cas d'emplacement réservé les règles de recul se mesurent à partir du futur alignement.

Les distances se mesurent horizontalement en tout point du bâtiment et le point le plus proche de l'alignement.

#### RÈGLE :

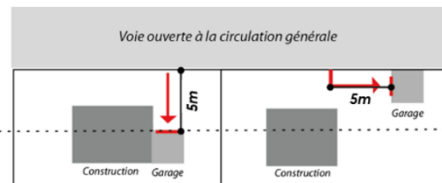
##### Principe de base

Dans une bande de référence de 5m (comptée à partir de l'alignement) toutes les constructions devront être implantées à l'alignement. En dehors de la bande de référence, l'implantation des constructions est libre.



Toutefois pour faciliter le stationnement d'un véhicule entre le domaine public et la construction, un recul minimum de 5m est imposé au droit des entrées de garages (ou des constructions permettant le stationnement de véhicules) sauf à disposer d'une cour d'évolution (d'une profondeur minimale de 5m) permettant d'effectuer les manœuvres d'accès au garage en dehors de la voie de desserte.

Schéma explicatif : Interprétation de la règle de recul par rapport aux garages

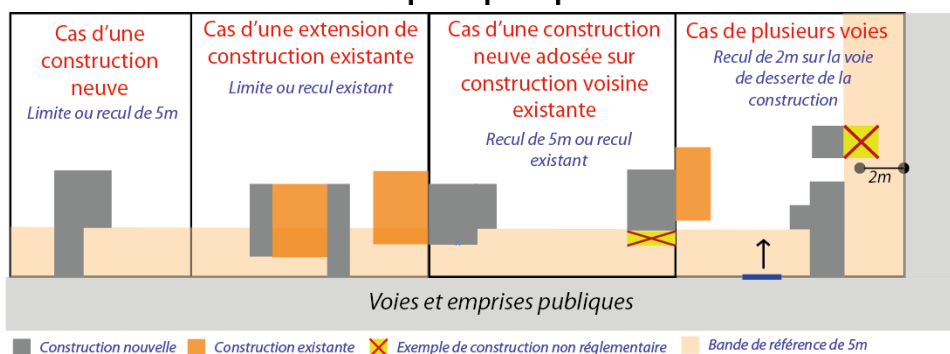


### Principes dérogatoires

Un recul différent du principe de base est admis dans les cas limitativement énumérés ci-dessous :

- Hormis pour les garages ou constructions accueillant du stationnement, lorsqu'un tènement est situé à l'angle de plusieurs voies ou situé entre deux voies publiques, la règle d'implantation pourra s'appliquer sur une seule de ces voies. Dans ce cas la voie de référence prise en compte pour appliquer la règle est celle permettant la desserte de la construction principale. Un recul minimum de 2m reste toutefois imposé sur l'autre voie.
- Dans le but d'une meilleure intégration architecturale, les constructions ou extensions qui s'adosseront à une construction existante à la date d'approbation du PLU (qui ne respecterait pas le recul imposé au sein de la bande de recul principale) pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante.

### Schéma explicatif : Interprétation de la règle de recul par rapport aux voies et emprises publiques



## ARTICLE UA2.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

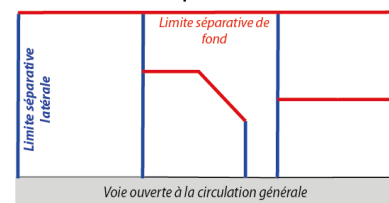
### PRINCIPES GÉNÉRAUX :

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

Pour l'application des règles il sera fait la distinction entre les limites séparatives :

- Latérales : il s'agit des limites qui (sans décroché) donnent directement sur les limites avec les voies et emprises publiques.
- De fond : il s'agit des limites qui n'ont pas de lien direct avec les voies et emprises publiques.

Schéma explicatif : Distinction des limites séparatives



### RÈGLE :

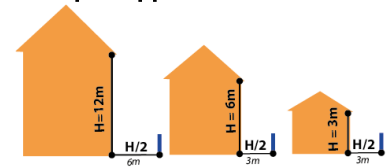
#### Principe de base

Dans la bande de référence de 5m (mesurée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques, telle que définie à l'article UA2.1), les constructions devront s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives latérales.

Lorsqu'elles ne sont pas implantées en limite séparative (latérales ou de fond) les constructions devront respecter un recul équivalent à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 mètres ( $D=H/2$  minimum 3m). Les points de référence pour calculer la hauteur sont comptés horizontalement entre le niveau haut de la sablière ou de l'acrotère et :

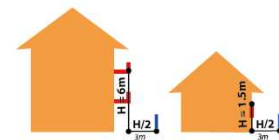
- Le niveau du domaine public mesuré à l'alignement dans la bande d'implantation de référence. Le point de référence est alors mesuré en tout point de la construction.
- Le niveau du terrain naturel au-delà de la bande d'implantation de référence. Dans ce cas, le point de référence à prendre en compte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

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



En outre, afin de préserver les riverains de gênes excessives, un principe de recul obligatoire s'applique dans le cas de terrasses, balcons, ou toitures terrasses constituant un lieu de vie. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement entre le plus haut niveau fini de plancher et le point le plus proche de la limite séparative ne peut être inférieure à deux fois la différence de niveau entre ces deux points et doit être au moins égale à 3 mètres ( $D=H/2$  minimum 3m).

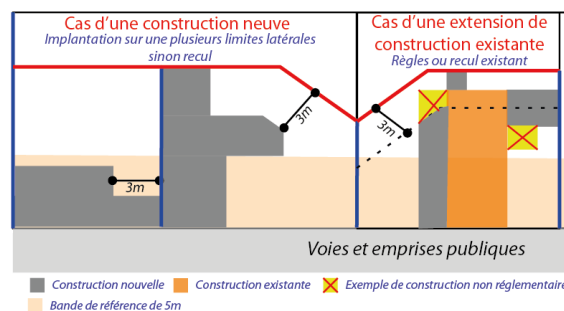
#### Schéma explicatif : Interprétation du recul par rapport aux baies



### Principes dérogatoires

Dans le but d'une meilleure intégration architecturale, l'extension d'une construction existante (à la date d'approbation du PLU et qui ne respecterait pas les règles précitées) est admise sous réserve de respecter a minima le recul de la construction existante en question.

#### Schéma explicatif : Interprétation de la règle de recul par rapport aux limites séparatives



Les ouvrages techniques de faible emprise nécessaires au fonctionnement des services publics et les équipements d'intérêt collectif peuvent être implantés sans restriction ou condition particulière de distance.

### ARTICLE UA2.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

À moins que les constructions ne soient contigües, la distance les séparant doit être telle qu'un recul d'au moins 3 mètres soit respecté entre deux constructions à destination de « logement » (distance calculée en tout point de la construction) et d'au moins 1 mètre entre tout autre construction (non compris les abris de jardins).

### ARTICLE UA2.4 - EMPRISE AU SOL

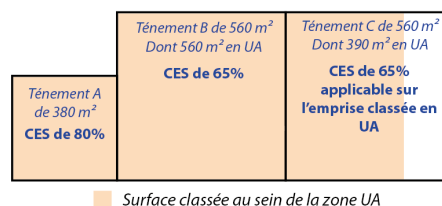
Le coefficient d'emprise au sol respect les principes réglementaires suivants :

- Sont prises en compte toutes les constructions, installations, ou occupations créatrices d'emprise au sol sur une unité foncière.



- Au sein du secteur UA, l'emprise au sol cumulée totale de chaque unité foncière devra respecter les coefficients identifiés corrélativement à la taille de l'unité foncière en question. Lorsque l'unité foncière est à cheval sur plusieurs zones, le calcul de l'emprise au sol s'effectue au regard de la surface concernée au sein de la zone :
  - o 80% pour les unités foncières inférieures ou égales à 400m<sup>2</sup>
  - o 65% pour les unités foncières supérieures à 400m<sup>2</sup>.

### Schéma explicatif : Interprétation du calcul du CES



La surface totale des toitures végétalisées et retenant les eaux pluviales installées sur une même unité foncière pourra être déduite du calcul de l'emprise au sol à hauteur de 80% (pourcentage calculé par rapport à la surface végétalisée).

## ARTICLE UA3 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### PRINCIPES GÉNÉRAUX :

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

- Au sein de la bande de référence définie à l'article UA2.1 : le niveau du fond de trottoir ou de l'accotement mesuré à l'alignement. Dans ce cas le point de référence est mesuré en tout point de la façade.

Au-delà de la bande de référence définie à l'article UA2.1 : le niveau du terrain naturel avant travaux. Dans ce cas, le point de référence à prendre en compte est celui situé au milieu de chaque façade.

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

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

### RÈGLE :

#### Principes de base

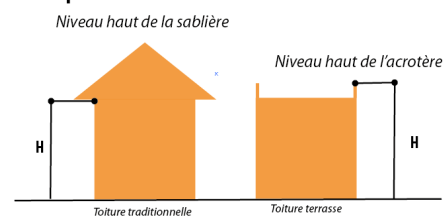
La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres (hauteur portée à 9m pour les constructions agricoles). La hauteur est réduite à 3.2m maximum, mesurée en tout point de la construction, pour les abris de jardins isolés et inférieurs à 25m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

#### Principes dérogatoires

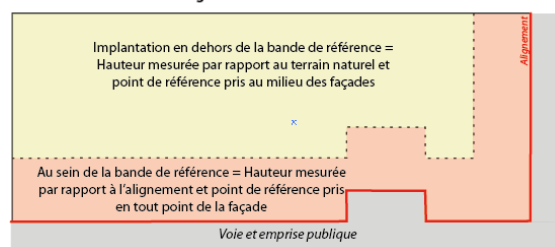
Pour les constructions nouvelles ou extensions adossées à une construction existante à la date d'approbation du PLU et qui ne respecteraient pas le principe de base, la hauteur est limitée à celle de la construction existante. En cas de construction adossée de part et d'autre à deux constructions existantes présentant des hauteurs différentes, la référence sera prise sur l'une ou l'autre des constructions existantes.

Afin de contribuer aux objectifs de densification, tout en préservant les perspectives visuelles et en maintenant des conditions favorables à la mise en œuvre de technique bioclimatique sur les fonds voisins, toute construction nouvelle implantée en limite séparative (latérale ou de fond) est limitée à 3.2m de hauteur. Dans cas la hauteur se mesure horizontalement en tout point de la construction et le niveau du

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



#### Règle de calcul de la hauteur



terrain naturel au droit de la limite séparative. Cette disposition n'est toutefois pas applicable :

- Si elle fait l'objet d'une autorisation de construire commune avec le fond voisin en question (permis groupé ou jumelé par exemple). Dans ce cas la règle de hauteur précitée reste applicable.
- Si elle s'adosse à une construction déjà implantée en limite séparative. Dans ce cas, la hauteur totale est alors limitée à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.

## **ARTICLE UA4 : STATIONNEMENT**

### **RÈGLE :**

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

Les dispositions réglementaires s'appliquent en cas de constructions nouvelles, d'extension ou de changement de destination de construction. Les aménagements réalisés sur une unité foncière déjà bâtie ne doivent pas conduire à supprimer les places de stationnement existantes, même si ces dernières sont supérieures aux places de stationnement imposées par les présentes dispositions.

L'article IV.4 des dispositions générales du règlement est également à prendre en compte.

<b>Destination / sous-destination</b>	<b>Normes imposées</b>
<b>Logements</b>	Deux places de stationnement minimum par logement. Pour les logements d'une surface de plancher supérieure ou égale à 100m <sup>2</sup> , il sera imposé une place supplémentaire par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher.
<b>Hébergement / hébergement hôtelier et touristique</b>	Une place de stationnement minimum par chambre (ou logement).
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Le nombre de places de stationnement doit être déterminé en tenant compte de la capacité d'accueil de l'équipement et des besoins pressentis, ainsi que de la capacité des stationnements publics situés à proximité.
<b>Artisanat et commerce de détail</b>	3 places de stationnement minimum par construction. Pour les constructions présentant une surface de plancher ou une surface commerciale supérieure ou égale à 80m <sup>2</sup> , il sera imposé une place supplémentaire par tranche de 40m <sup>2</sup> de surface de plancher ou de surface commerciale.
<b>Bureau, activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, restauration</b>	Le nombre de place sera évalué en fonction du besoin en questionnant les besoins liés aux employés, visiteurs et véhicules de livraison éventuels.

## **ARTICLE UA5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **ARTICLE UA5.1 : CLÔTURES**

#### **PRINCIPES GÉNÉRAUX :**

L'harmonie des clôtures doit être recherchée dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment dans leur aspect avec la construction principale et leur continuité avec les clôtures

riveraines.

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

- Au sein de la bande de référence définie à l'article UA2.1 : le niveau du fond de trottoir ou de l'accotement mesuré à l'alignement.
- Au-delà de la bande de référence définie à l'article UA2.1 : le niveau du terrain naturel avant travaux.

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours, dans la partie intérieure des virages ou dont la nature du terrain le justifie peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité, la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons, ainsi que la sécurité des propriétaires.

### RÈGLE :

Les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 2 mètres et doivent être constituées soit :

- o Par des murs en pierres, ou maçonneries présentant un aspect similaire à celui des façades de la construction principale.
- o Par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,80 m, et doublée ou non d'une haie vive d'essences locales et variées.
- o Par une haie vive d'essences locales et variées pour les clôtures implantées en limite séparative.

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

Dans la recherche d'une qualité architecturale ou en vue de la reproduction des éléments patrimoniaux du centre ancien, sont admis les piliers d'une hauteur maximale de 3,50 m (mesurée en tout point du pilier) ainsi qu'un élément horizontal les reliant de part et d'autre.

## ARTICLE UA5.2 : ESPACES VERTS ET IMPERMÉABILISATION

### Principes généraux

Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser le développement de la biodiversité. Ainsi les plantations existantes seront maintenues. En cas d'arrachage une replantation à hauteur de 100% minimum est exigée (en fonction du nombre d'élément en cas de plantations isolées, ou en fonction du nombre de mètre linéaire en cas de haie). Les plantations seront d'essences variées, locales et adaptées au climat.

Il est rappelé de se référer aux orientations d'aménagement et de programmation thématiques.

### Surface d'espace libre non imperméabilisé

Tout aménagement devra maintenir une surface totale d'espace libre non imperméabilisé qui devra être composée à minima de 50% d'espaces verts de pleine terre. Compte parmi les surfaces libres non imperméabilisées, la surface totale des toitures végétalisées éventuelle (la surface à prendre en compte étant celle effectivement végétalisée).

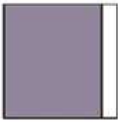








Cette disposition pourra être écartée pour les extensions / annexes de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, d'une surface totale cumulée inférieures ou égales à 30m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Zone UA	
<b>% minimum imposé</b>	15% pour les unités foncières inférieures ou égales à 500m <sup>2</sup> de surface 20% pour les unités foncières supérieures à 500 m <sup>2</sup> de surface

**Coefficient de biotope par surface (CBS)**

En outre, il est attendu sur l'ensemble de l'unité foncière de justifier du coefficient de biotope par surface suivant, qui prend en compte la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface écoaménageable) par rapport à la surface totale de l'unité foncière.

Chaque type de surface est affecté d'un coefficient dépendant de sa "valeur écologique". La surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle conformément au schéma ci-dessous :

Coefficient valeur écologique par m <sup>2</sup> de sorte de surface	Description des sortes de surface			
 <p>Surfaces imperméables <b>0,0</b></p>	<p>Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par ex. béton, bitume, dallage avec une couche de mortier)</p>	 <p>Espaces verts sur dalle <b>0,7</b></p>	<p>Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale au moins de 80 cm</p>	
 <p>Surfaces semi-perméables <b>0,3</b></p>	<p>revêtement perméable pour l'air et l'eau, normalement pas de végétation (par ex. clinker, dallage mosaïque, dallage avec une couche de gravier/sable)</p>	 <p>Espaces verts en pleine terre <b>1,0</b></p>	<p>Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune</p>	
 <p>Surfaces semi-ouvertes <b>0,5</b></p>	<p>revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (par ex. dallage de bois, pierres de treillis de pelouse)</p>	 <p>Infiltration d'eau de pluie par m<sup>2</sup> de surface de toit <b>0,2</b></p>	<p>Infiltration d'eau de pluie pour enrichir la nappe phréatique, infiltration dans des surfaces plantée</p>	
 <p>Espaces verts sur dalle <b>0,5</b></p>	<p>Espaces verts sur les dalles de rez-de-chaussée et garages souterrains avec une épaisseur de terre végétale jusqu'à 80 cm</p>	 <p>Verdissement vertical, jusqu'à la hauteur de 10 m <b>0,5</b></p>	<p>Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m</p>	
		 <p>Planter la toiture <b>0,7</b></p>	<p>Planter sur les toits de manière extensive ou intensive</p>	

Pour le calcul il est entendu les principes suivants :

- Le CBS = surface écoaménageable / surface de l'unité foncière
- La surface écoaménageable = (surface de type A x coef. A) + (surface de type B x coef. B) + ... + (surface de type N x coef. N)

Zone UA	
<b>Coefficient minimum imposé</b>	0.3

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

### DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES

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

La zone urbaine U est à vocation principale d'habitat. Elle accueille une réelle mixité de fonctions permettant le développement de l'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat. Elle peut accueillir également des équipements publics et collectifs compatibles avec la proximité de l'habitat.

Elle comprend :

- Un secteur Uec voué au développement des équipements collectifs
- Un secteur Uj présentant une constructibilité limitée pour des motifs environnementaux
- Un secteur Us présentant des limitations particulières pour favoriser l'intégration des constructions dans le paysage urbain

#### **Rappel :**

- Des prescriptions ou préconisations supplémentaires sont imposées pour les servitudes d'utilité publiques pour lesquelles il convient de se référer en annexe du PLU.
- Il convient également de se référer à la carte annexée au rapport de présentation qui permettent d'identifier les risques naturels présents.
- La zone est concernée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques et sectorielles
- Plusieurs fiches paysages sont identifiées au sein de la zone, il convient de se référer aux dispositions de la pièce 4.2
- Il est rappelé de se référer au lexique présent en fin du règlement pour la définition des occurrences employées.

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

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

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

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

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

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

Destination des constructions	Sous-destinations	Zone U	Secteur Uj	Secteur Uec	Zone Us
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X	X
Habitation	Logement	A	C1	X	A

	Hébergement	A	X	X	A
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	C2	X	X	X
	Commerce de gros	X	X	X	X
	Hébergement hôtelier et touristique	A	X	X	X
	Restauration	A	X	X	X
	Activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	A	X	X	X
	Cinéma	X	X	X	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations et assimilés	A	X	A	A
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	A	X	X	X
	Salles d'art et de spectacles	A	X	X	X
	Autres équipements recevant du public (salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage...)	A	X	A	X
	Lieux de culte	X	X	X	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A	A	A	A
	Équipements sportifs	A	X	A	A
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X	X	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X
	Entrepôt	C3	X	C3	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X	X
	Bureau	A	X	X	A
Autres occupations et utilisations du sol	Ouverture ou exploitation de carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X	X	X	X
	Changements de destination	A	A	A	A
	Dépôt et stockage de déchets de toute nature, de véhicules usagés, de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	C4	C4	C4	C4
	Affouillements et exhaussements du sol	C5	C5	C5	X
	Aménagement et ouverture de terrains de campings ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitation légères de loisirs	X	X	X	X

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

- **C1** : Au sein du secteur Uj, hormis les destinations autorisées sans conditions, seuls sont autorisés les annexes, piscines et abris de jardins liées à une construction principale implantées sur la même unité foncière.
- **C2** : Les constructions à destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente maximum sur l'ensemble du ténement.
- **C3** : Les entrepôts sont admis à condition d'être liés à une activité ou occupation autorisée dans la zone et d'être limités à 80m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum.
- **C4** : Les dépôts de stockage et de déchets de toutes natures doivent être nécessaires et liés aux activités et occupations admises dans la zone, sous conditions de ne pas être visibles depuis le domaine public.



- **C5** : Les exhaussements et affouillements de sol sont admis sous conditions d'être nécessaires aux opérations autorisées dans la zone et de présenter une hauteur/profondeur inférieure ou égale à 0.5 mètre par rapport au terrain naturel. Dans ce cas la hauteur est mesurée au point le plus haut / bas de l'exhaussement ou de l'affouillement par rapport au niveau du terrain naturel).

Lorsqu'ils sont nécessaires, les murs de soutènement devront s'intégrer avec l'environnement naturel et urbain, ils devront répondre aux conditions cumulatives suivantes :

- o Être inférieurs ou égales à 0.8 m de hauteur par mur de soutènement (hauteur mesurée depuis le terrain naturel au point haut du mur),
- o Être constitués ou parementés de moellons du pays (non taillés) et éventuellement recouverts de plantes grimpantes ou retombantes.

En outre, au sein du secteur Us les sous-sols enterrés sont interdits.

## ARTICLE U2 : RÈGLES D'IMPLANTATION

Sauf dispositions contraires, ne sont pas prises en compte dans le calcul des marges de recul, sans que ces derniers puissent être situés en surplomb du domaine public :

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

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'appliquent pas au secteur Uec au sein duquel l'implantation est libre.

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

#### PRINCIPES GÉNÉRAUX :

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

Les distances se mesurent horizontalement en tout point du bâtiment et le point le plus proche de l'alignement.

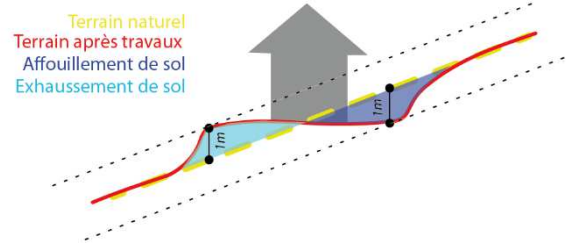
#### RÈGLE :

##### Principe de base

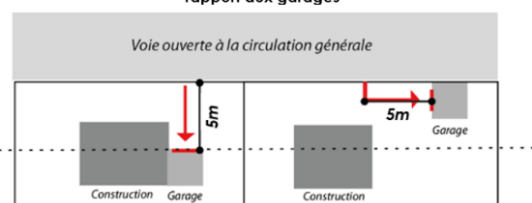
Les devront s'implanter à l'alignement ou en respectant un recul d'au moins trois mètres (recul mesuré en tout point du bâtiment).

Au sein du secteur Us, le recul est porté à 3 mètres

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



#### Schéma explicatif : Interprétation de la règle de recul par rapport aux garages





minimum.

Toutefois pour faciliter le stationnement d'un véhicule entre le domaine public et la construction, un recul minimum de 5m est imposé au droit des entrées de garages (ou des constructions permettant le stationnement de véhicules) sauf à disposer d'une cour d'évolution (d'une profondeur minimale de 5m) permettant d'effectuer les manœuvres d'accès au garage en dehors de la voie de desserte.

### Principes dérogatoires

Un recul différent du principe de base est admis dans les cas limitativement énumérés ci-dessous :

- Hormis pour les garages ou constructions accueillant du stationnement, lorsqu'un tènement est situé à l'angle de plusieurs voies ou situé entre deux voies publiques, la règle d'implantation pourra s'appliquer sur une seule de ces voies. Dans ce cas la voie de référence prise en compte pour appliquer la règle est celle permettant la desserte de la construction principale. Un recul minimum de 2m reste toutefois imposé sur l'autre voie.
- Dans le but d'une meilleure intégration architecturale, les constructions ou extensions qui s'adosseront à une construction existante à la date d'approbation du PLU (qui ne respecterait pas le recul imposé au sein de la bande de recul principale) pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante.

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

### PRINCIPES GÉNÉRAUX :

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

### RÈGLE :

#### Principe de base

Les constructions devront respecter un recul équivalent à la moitié de la hauteur avec un minimum de 4 mètres ( $D=H/2$  minimum 4m). Les points de référence pour calculer la hauteur sont comptés horizontalement entre le niveau haut de la sablière ou de l'acrotère et :

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

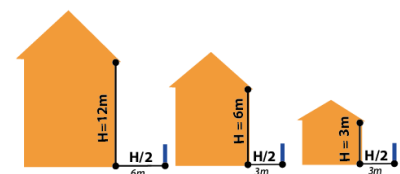
En outre, afin de préserver les riverains de gênes excessives, un principe de recul obligatoire s'applique dans le cas de vue (baie, terrasses, balcons). Dans ce cas, le recul, d'un minimum de 4 mètres, ne peut être inférieure à deux fois la différence de niveau (mesurée horizontalement) entre le point le plus proche de la limite séparative et :

- Le niveau fini de plancher le plus haut en cas de terrasses / balcon
- Le niveau de la partie supérieure de la plus haute baie en cas de baie

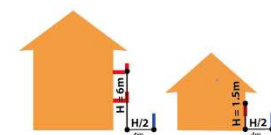
Une implantation en limite séparative est possible pour les annexes liées à une construction principale implantée sur le tènement, sous condition de respecter les conditions de hauteur imposées à l'article U3.

### Principes dérogatoires

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



#### Schéma explicatif : Interprétation du recul par rapport aux baies



- Dans le but d'une meilleure intégration architecturale les constructions ou extensions qui s'adosseront à une construction existante (à la date d'approbation du PLU et qui ne respecterait pas le recul imposé) devront être réalisées dans le prolongement de la construction existante en question.
- Afin de favoriser la densification douce, une implantation en limite est autorisée dans le cas d'une autorisation de construire commune avec le fond voisin (permis groupé / jumelé par exemple).
- Les ouvrages techniques de faible emprise nécessaires au fonctionnement des services publics et les équipements d'intérêt collectif peuvent être implantés sans restriction ou condition particulière de distance.

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

À moins que les constructions ne soient contigües, la distance les séparant doit être telle qu'un recul d'au moins 3 mètres soit respecté entre deux constructions à destination de « logement » (distance calculée en tout point de la construction) et d'au moins 1 mètre entre tout autre construction (non compris les abris de jardins).

### ARTICLE U2.4 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol devra respecter les principes réglementaires suivants. Sont prises en compte toutes les constructions, installations, ou occupations créatrices d'emprise au sol sur une unité foncière.

Lorsque l'unité foncière est à cheval sur plusieurs zones, le calcul de l'emprise au sol s'effectue au regard de la surface concernée au sein de la zone.

	Zone U	Secteur Uj	Secteur Uec
<b>% minimum imposé</b>	60% de la surface de l'unité foncière concernée	15% de la surface de l'unité foncière concernée	30% de la surface totale du secteur

La surface totale des toitures végétalisés et retenant les eaux pluviales installées sur une même unité foncière pourra être déduite du calcul de l'emprise au sol à hauteur de 80% (pourcentage calculé par rapport à la surface végétalisée).

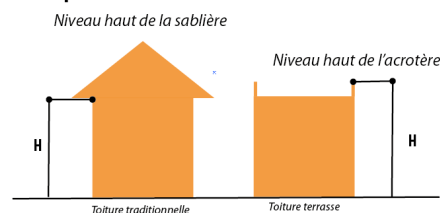
### ARTICLE U3 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

#### PRINCIPES GÉNÉRAUX :

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

- Au sein d'une bande de référence de 5m mesurée au droit de l'alignement des voies et emprises publiques (telles que définies à l'article U2.1) : le niveau du fond de trottoir ou de l'accotement mesuré à l'alignement. Dans ce cas le point de référence est mesuré en tout point de la façade.

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



Au-delà de la bande de référence de 5 mètres : le niveau du terrain naturel avant travaux. Dans ce cas, le point de référence à prendre en compte est celui situé au milieu de chaque façade.

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

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

## RÈGLE :

### Principes de base

La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres. La hauteur est réduite à 3.2m maximum, mesurée en tout point de la construction, pour les abris de jardins isolés et inférieurs à 25m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

De même, au sein du secteur Us, la hauteur des constructions est limitée à 4.2m.

### Principes dérogatoires

Pour les constructions nouvelles ou extensions adossées à une construction existante à la date d'approbation du PLU et qui ne respecterait pas le principe de base, la hauteur est limitée à celle de la construction existante. En cas de construction adossée de part et d'autre à deux constructions existantes présentant des hauteurs différentes, la référence sera prise sur l'une ou l'autre des constructions existantes.

Afin de contribuer aux objectifs de densification, tout en préservant les perspectives visuelles et en maintenant des conditions favorables à la mise en œuvre de technique bioclimatique sur les fonds voisins, toute construction nouvelle implantée en limite séparative (latérale ou de fond) est limitée à 3.2m de hauteur. Dans cas la hauteur se mesure horizontalement en tout point de la construction et le niveau du terrain naturel au droit de la limite séparative. Cette disposition n'est toutefois pas applicable :

- Si elle fait l'objet d'une autorisation de construire commune avec le fond voisin en question (permis groupé ou jumelé par exemple). Dans ce cas la règle de hauteur précitée reste applicable.
- Si elle s'adosse à une construction déjà implantée en limite séparative. Dans ce cas, la hauteur totale est alors limitée à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.

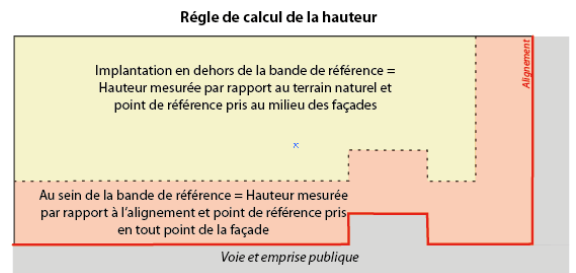
## ARTICLE U4 : STATIONNEMENT

### RÈGLE :

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

Les dispositions réglementaires s'appliquent en cas de constructions nouvelles, d'extension ou de changement de destination de construction. Les aménagements réalisés sur une unité foncière déjà bâtie ne doivent pas conduire à supprimer les places de stationnement existantes, même si ces dernières sont supérieures aux places de stationnement imposées par les présentes dispositions.

L'article IV.4 des dispositions générales du règlement est également à prendre en compte.



Destination / sous-destination	Normes imposées
<b>Logements</b>	Deux places de stationnement minimum par logement. Pour les logements d'une surface de plancher supérieure ou égale à 100m <sup>2</sup> , il sera imposé une place supplémentaire par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher.
<b>Hébergement / hébergement hôtelier et touristique</b>	Une place de stationnement minimum par chambre (ou logement).
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Le nombre de places de stationnement doit être déterminé en tenant compte de la capacité d'accueil de l'équipement et des besoins pressentis, ainsi que de la capacité des stationnements publics situés à proximité.
<b>Artisanat et commerce de détail</b>	3 places de stationnement minimum par construction. Pour les constructions présentant une surface de plancher ou une surface commerciale supérieure ou égale à 80m <sup>2</sup> , il sera imposé une place supplémentaire par tranche de 40m <sup>2</sup> de surface de plancher ou de surface commerciale.
<b>Bureau, activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, restauration</b>	Le nombre de place sera évalué en fonction du besoin en questionnant les besoins liés aux employés, visiteurs et véhicules de livraison éventuels.

## **ARTICLE U5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **ARTICLE U5.1 : CLÔTURES**

#### **PRINCIPES GÉNÉRAUX :**

L'harmonie des clôtures doit être recherchée dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment dans leur aspect avec la construction principale et leur continuité avec les clôtures riveraines.

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

- Le niveau du fond de trottoir ou de l'accotement mesuré à l'alignement dans une bande de 5m comptée depuis ledit alignement.
- Le niveau du terrain naturel avant travaux au-delà de la bande de 5m précitée

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours, dans la partie intérieure des virages ou dont la nature du terrain le justifie peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité, la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons, ainsi que la sécurité des propriétaires.

#### **RÈGLE :**

Les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 2 mètres et doivent être constituées soit :

- Par des murs en pierres, ou maçonneries présentant un aspect similaire à celui des façades de la construction principale.
- Par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,80 m, et doublée ou non d'une haie vive d'essences locales et variées.

- o Par une haie vive d'essences locales et variées pour les clôtures implantées en limite séparative.

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

Dans la recherche d'une qualité architecturale ou en vue de la reproduction des éléments patrimoniaux du centre ancien, sont admis les piliers d'une hauteur maximale de 3,50 m (mesurée en tout point du pilier) ainsi qu'un élément horizontal les reliant de part et d'autre.

## ARTICLE U5.2 : ESPACES VERTS ET IMPERMÉABILISATION

### Principes généraux

Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser le développement de la biodiversité. Ainsi les plantations existantes seront maintenues. En cas d'arrachage une replantation à hauteur de 100% minimum est exigée (en fonction du nombre d'élément en cas de plantations isolées, ou en fonction du nombre de mètre linéaire en cas de haie). Les plantations seront d'essences variées, locales et adaptées au climat.

Il est rappelé de se référer aux orientations d'aménagement et de programmation thématiques.

### Surface d'espace libre non imperméabilisé

Tout aménagement devra maintenir une surface totale d'espace libre non imperméabilisé qui devra être composée a minima de 50% d'espaces verts de pleine terre. Compte parmi les surfaces libres non imperméabilisées, la surface totale des toitures végétalisées éventuelle (la surface à prendre en compte étant celle effectivement végétalisée).

	Zone U	Secteur Uj	Secteur Uec
<b>% minimum imposé</b>	30% de la surface de l'unité foncière concernée	80% de la surface de l'unité foncière concernée	70% de la surface totale du secteur

Au sein du secteur Us la marge de recul des constructions (pour rappel 3 mètres) devra être entièrement végétalisée et constituée de pleine terre, sauf au droit des accès existants à la date d'approbation du PLU.

### Coefficient de biotope par surface (CBS)

En outre, il est attendu sur l'ensemble de l'unité foncière de justifier du coefficient de biotope par surface suivant, qui prend en compte la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface écoaménageable) par rapport à la surface totale de l'unité foncière

Chaque type de surface est affecté d'un coefficient dépendant de sa "valeur écologique". La surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle conformément au schéma ci-dessous :

**Coefficient valeur écologique par m<sup>2</sup> de sorte de surface**

Coefficient	Description des sortes de surface	Illustration	Notes
0,0	Surfaces imperméables Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par ex. béton, bitume, dallage avec une couche de mortier)		
0,3	Surfaces semi-perméables revêtement perméable pour l'air et l'eau, normalement pas de végétation (par ex. clinker, dallage mosaïque, dallage avec une couche de gravier/sable)		
0,5	Surfaces semi-ouvertes revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (par ex. dallage de bois, pierres de treillis de pelouse)		
0,5	Espaces verts sur dalle Espaces verts sur les dalles de rez-de-chaussée et garages souterrains avec une épaisseur de terre végétale jusqu'à 80 cm		Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale au moins de 80 cm
1,0	Espaces verts en pleine terre Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune		
0,2	Infiltration d'eau de pluie par m <sup>2</sup> de surface de toit Infiltration d'eau de pluie pour enrichir la nappe phréatique, infiltration dans des surfaces plantée		
0,5	Verdissement vertical, jusqu'à la hauteur de 10 m Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m		
0,7	Planter la toiture Planter sur les toits de manière extensive ou intensive		

Pour le calcul il est entendu les principes suivants :

- Le CBS = surface écoaménageable / surface de l'unité foncière
- La surface écoaménageable = (surface de type A x coef. A) + (surface de type B x coef. B) + ... + (surface de type N x coef. N)

	Zone U	Secteur Uj	Secteur Uec
<b>Coefficient minimum imposé</b>	0.4	0.7	0.7

## TITRE VII : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX AUTRES ZONES URBAINES DITES ZONES « UE »

### DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES

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

La zone UE correspond au secteur urbain inscrit réservés au développement des activités économiques

#### Rappel :

- Des prescriptions ou préconisations supplémentaires sont imposées pour les servitudes d'utilité publiques pour lesquelles il convient de se référer en annexe du PLU.
- Les zones sont concernées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques et sectorielles
- Il est rappelé de se référer au lexique présent en fin du règlement pour la définition des occurrences employées.

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

### ARTICLE UE1 : AFFECTATION, USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

Destination des constructions	Sous-destinations	Zone UE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	<b>X</b>
	Exploitation forestière	<b>X</b>
Habitation	Logement	<b>X</b>
	Hébergement	<b>X</b>
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	<b>A</b>
	Commerce de gros	<b>A</b>
	Hébergement hôtelier et touristique	<b>X</b>
	Restauration	<b>A</b>
	Activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	<b>A</b>



	Cinéma	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations et assimilés	A
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
	Salles d'art et de spectacles	X
	Autres équipements recevant du public (salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage...)	A
	Lieux de culte	X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	A
	Équipements sportifs	A
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	C1
	Centre de congrès et d'exposition	X
	Entrepôt	C1
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X
	Bureau	A
Autres occupations et utilisations du sol	Ouverture ou exploitation de carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X
	Changements de destination	A
	Dépôt et stockage de déchets de toute nature, de véhicules usagés, de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	C2
	Affouillements et exhaussements du sol	C3
	Aménagement et ouverture de terrains de campings ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitation légères de loisirs	X

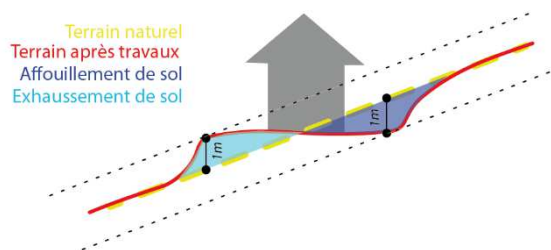
Les constructions et occupations du sol admises sous conditions doivent répondre aux conditions spécifiques suivantes :

- **C1** : Les entrepôts et les constructions à destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées dans la limite de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum sur l'ensemble du ténement. Les constructions à destination d'industrie sont admises à condition d'être liées à une activité ou occupation autorisée dans la zone et d'être limités à 80m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum.
- **C2** : Les dépôts de stockage et de déchets de toutes natures doivent être nécessaires et liés aux activités et occupations admises dans la zone, sous conditions de ne pas être visibles depuis le domaine public.
- **C3** : Les exhaussements et affouillements de sol sont admis sous conditions d'être nécessaires aux opérations autorisées dans la zone et de présenter une hauteur/profondeur inférieure ou égale à 0.5 mètre par rapport au terrain naturel. Dans ce cas la hauteur est mesurée au point le plus haut / bas de l'exhaussement ou de l'affouillement par rapport au niveau du terrain naturel).

Lorsqu'ils sont nécessaires, les murs de soutènement devront s'intégrer avec l'environnement naturel et urbain, ils devront répondre aux conditions cumulatives suivantes :

- o Être inférieures ou égales à 0.8 m de hauteur par mur de soutènement (hauteur mesurée depuis le terrain naturel au point haut du mur),

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



- o Être constitués ou parementés de moellons du pays (non taillés) et éventuellement recouverts de plantes grimpantes ou retombantes.

## ARTICLE UE2 : RÈGLES D'IMPLANTATION

Sauf dispositions contraires, ne sont pas prises en compte dans le calcul des marges de recul, sans que ces derniers puissent être situés en surplomb du domaine public :

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

### ARTICLE UE2.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

#### PRINCIPES GÉNÉRAUX :

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

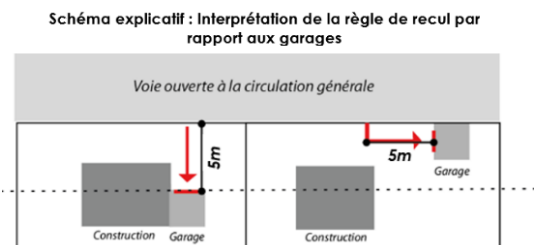
Les distances se mesurent horizontalement en tout point du bâtiment et le point le plus proche de l'alignement.

#### RÈGLE :

##### Principe de base

Les devront s'implanter à l'alignement ou en respectant un recul d'au moins 6 mètres.

Toutefois pour faciliter le stationnement d'un véhicule entre le domaine public et la construction, un recul minimum de 5m est imposé au droit des entrées de garages (ou des constructions permettant le stationnement de véhicules) sauf à disposer d'une cour d'évolution (d'une profondeur minimale de 5m) permettant d'effectuer les manœuvres d'accès au garage en dehors de la voie de desserte.



##### Principes dérogatoires

Un recul différent du principe de base est admis dans les cas limitativement énumérés ci-dessous :

- Hormis pour les garages ou constructions accueillant du stationnement, lorsqu'un tènement est situé à l'angle de plusieurs voies ou situé entre deux voies publiques, la règle d'implantation pourra s'appliquer sur une seule de ces voies. Dans ce cas la voie de référence prise en compte pour appliquer la règle est celle permettant la desserte de la construction principale. Un recul minimum de 2m reste toutefois imposé sur l'autre voie.
- Dans le but d'une meilleure intégration architecturale, les constructions ou extensions qui s'adosseront à une construction existante à la date d'approbation du PLU (qui ne respecterait pas le recul imposé au sein de la bande de recul principale) pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante.

**ARTICLE UE2.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

**PRINCIPES GÉNÉRAUX :**

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

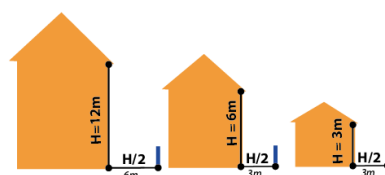
**RÈGLE :**

**Principe de base**

Les constructions devront respecter un recul équivalent à la moitié de la hauteur avec un minimum de 4 mètres ( $D=H/2$  minimum 4m). Les points de référence pour calculer la hauteur sont comptés horizontalement entre le niveau haut de la sablière ou de l'acrotère et :

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

**Schéma explicatif : interprétation du recul par rapport à la hauteur**



Une implantation en limite séparative est possible pour les annexes liées à une construction principale implantée sur le tènement, sous condition de respecter une hauteur totale (mesurée au niveau du terrain naturel avant travaux) inférieure ou égale à 5m en limite.

**Principes dérogatoires**

- Dans le but d'une meilleure intégration architecturale les constructions ou extensions qui s'adosseront à une construction existante (à la date d'approbation du PLU et qui ne respecterait pas le recul imposé) devront être réalisées dans le prolongement de la construction existante en question.
- Afin de favoriser la densification douce, une implantation en limite est autorisée dans le cas d'une autorisation de construire commune avec le fond voisin (permis groupé / jumelé par exemple).
- Les ouvrages techniques de faible emprise nécessaires au fonctionnement des services publics et les équipements d'intérêt collectif peuvent être implantés sans restriction ou condition particulière de distance.

**ARTICLE UE2.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

À moins que les constructions ne soient contigües, la distance les séparant doit être telle qu'un recul d'au moins 3 mètres soit respecté entre deux constructions (distance calculée en tout point de la construction).

**ARTICLE UE2.4 - EMPRISE AU SOL**

Le coefficient d'emprise au sol devra respecter les principes réglementaires suivants. Sont prises en compte toutes les constructions, installations, ou occupations créatrices d'emprise au sol sur une unité foncière.

	Zone UE
<b>% minimum imposé</b>	60% de la surface de l'unité foncière concernée

La surface totale des toitures végétalisés et retenant les eaux pluviales installées sur une même unité

foncière pourra être déduite du calcul de l'emprise au sol à hauteur de 80% (pourcentage calculé par rapport à la surface végétalisée).

### ARTICLE UE3 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

#### PRINCIPES GÉNÉRAUX :

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

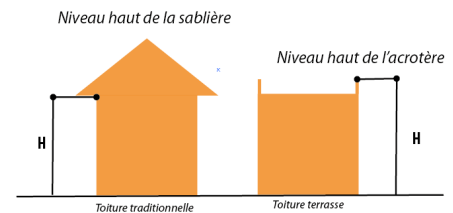
- Au sein d'une bande de référence de 5m mesurée au droit de l'alignement des voies et emprises publiques (telles que définies à l'article UE2.1) : le niveau du fond de trottoir ou de l'accotement mesuré à l'alignement. Dans ce cas le point de référence est mesuré en tout point de la façade.

Au-delà de la bande de référence de 5 mètres : le niveau du terrain naturel avant travaux. Dans ce cas, le point de référence à prendre en compte est celui situé au milieu de chaque façade.

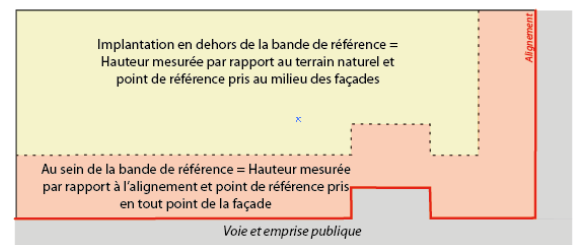
Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les équipements techniques, les ouvrages de faible emprise tels que souche de cheminée et autres superstructures dépassant de la toiture : chaufferies, cages d'ascenseurs, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc.

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

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



#### Règle de calcul de la hauteur



#### RÈGLE :

##### Principes de base

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres.

##### Principes dérogatoires

La règle de hauteur pourra être écartée pour prendre en compte des considérations techniques / fonctionnelles et parcellaires justifiées ou pour permettre la mise en œuvre de dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables, à l'amélioration des performances thermiques et à la protection solaire.

Pour les constructions nouvelles ou extensions adossées à une construction existante à la date d'approbation du PLU et qui ne respecterait pas le principe de base, la hauteur est limitée à celle de la construction existante. En cas de construction adossée de part et d'autre à deux constructions existantes présentant des hauteurs différentes, la référence sera prise sur l'une ou l'autre des constructions existantes.

### ARTICLE UE4 : STATIONNEMENT

#### RÈGLE :

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

Les dispositions réglementaires s'appliquent en cas de constructions nouvelles, d'extension ou de changement de destination de construction. Les aménagements réalisés sur une unité foncière déjà bâtie ne doivent pas conduire à supprimer les places de stationnement existantes, même si ces dernières sont supérieures aux places de stationnement imposées par les présentes dispositions.

L'article IV.4 des dispositions générales du règlement est également à prendre en compte.

Destination / sous-destination	Normes imposées
<b>Artisanat et commerce de détail</b>	Le nombre de place sera évalué en fonction du besoin en questionnant les besoins liés aux employés, visiteurs et véhicules de livraison éventuels.
<b>Bureau, activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, restauration</b>	Le nombre de place sera évalué en fonction du besoin en questionnant les besoins liés aux employés, visiteurs et véhicules de livraison éventuels.

## **ARTICLE UE5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **ARTICLE UE5.1 : CLÔTURES**

#### **PRINCIPES GÉNÉRAUX :**

L'harmonie des clôtures doit être recherchée dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment dans leur aspect avec la construction principale et leur continuité avec les clôtures riveraines.

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

- o Le niveau du fond de trottoir ou de l'accotement mesuré à l'alignement dans une bande de 5m comptée depuis ledit alignement.
- o Le niveau du terrain naturel avant travaux au-delà de la bande de 5m précitée

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours, dans la partie intérieure des virages ou dont la nature du terrain le justifie peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité, la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons, ainsi que la sécurité des propriétaires.

#### **RÈGLE :**

Les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 2 mètres et doivent être constituées soit :

- o Par des murs en pierres, ou maçonnés présentant un aspect similaire à celui des façades de la construction principale.
- o Par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,80 m, et doublée ou non d'une haie vive d'essences locales et variées.
- o Par une haie vive d'essences locales et variées pour les clôtures implantées en limite séparative.

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

**ARTICLE UE5.2 : ESPACES VERTS ET IMPERMÉABILISATION**

**Principes généraux**

Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser le développement de la biodiversité. Ainsi les plantations existantes seront maintenues. En cas d'arrachage une replantation à hauteur de 100% minimum est exigée (en fonction du nombre d'élément en cas de plantations isolées, ou en fonction du nombre de mètre linéaire en cas de haie). Les plantations seront d'essences variées, locales et adaptées au climat.

Il est rappelé de se référer aux orientations d'aménagement et de programmation thématiques.

**Surface d'espace libre non imperméabilisé**

Tout aménagement devra maintenir une surface totale d'espace libre non imperméabilisé qui devra être composée a minima de 50% d'espaces verts de pleine terre. Compte parmi les surfaces libres non imperméabilisées, la surface totale des toitures végétalisées éventuelle (la surface à prendre en compte étant celle effectivement végétalisée).

Zone UE	
<b>% minimum imposé</b>	30% de la surface de l'unité foncière concernée

**Coefficient de biotope par surface (CBS)**

En outre, il est attendu sur l'ensemble de l'unité foncière de justifier du coefficient de biotope par surface suivant, qui prend en compte la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface écoaménageable) par rapport à la surface totale de l'unité foncière

Chaque type de surface est affecté d'un coefficient dépendant de sa "valeur écologique". La surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle conformément au schéma ci-dessous :

Coefficient valeur écologique par m <sup>2</sup> de sorte de surface	Description des sortes de surface			
<p>Surfaces imperméables <b>0,0</b></p>	<p>Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par ex. béton, bitume, dallage avec une couche de mortier)</p>	<p>Espaces verts sur dalle <b>0,7</b></p>	<p>Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale au moins de 80 cm</p>	
<p>Surfaces semi-perméables <b>0,3</b></p>	<p>revêtement perméable pour l'air et l'eau, normalement pas de végétation (par ex. clinker, dallage mosaïque, dallage avec une couche de gravier/sable)</p>	<p>Espaces verts en pleine terre <b>1,0</b></p>	<p>Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune</p>	
<p>Surfaces semi-ouvertes <b>0,5</b></p>	<p>revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (par ex. dallage de bois, pierres de treillis de pelouse)</p>	<p>Infiltration d'eau de pluie par m<sup>2</sup> de surface de toit <b>0,2</b></p>	<p>Infiltration d'eau de pluie pour enrichir la nappe phréatique, infiltration dans des surfaces plantées</p>	
<p>Espaces verts sur dalle <b>0,5</b></p>	<p>Espaces verts sur les dalles de rez-de-chaussée et garages souterrains avec une épaisseur de terre végétale jusqu'à 80 cm</p>	<p>Verdissement vertical, jusqu'à la hauteur de 10 m <b>0,5</b></p>	<p>Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m</p>	
		<p>Planter la toiture <b>0,7</b></p>	<p>Planter sur les toits de manière extensive ou intensive</p>	

Pour le calcul il est entendu les principes suivants :

- Le CBS = surface écoaménageable / surface de l'unité foncière
- La surface écoaménageable = (surface de type A x coef. A) + (surface de type B x coef. B) + ... + (surface de type N x coef. N)

Zone UE	
<b>Coefficient minimum imposé</b>	0.4

## TITRE VIII : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX AUTRES ZONES URBAINES DITES ZONES « AU »

### DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES

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

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

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

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

Constituant le prolongement immédiat du bâti existant, la zone AU est une zone à urbaniser à vocation principale d'habitat qui sera aménagée en compatibilité avec le document « Orientations d'aménagement et de programmation ».

#### **Rappel :**

- Des prescriptions ou préconisations supplémentaires sont imposées pour les servitudes d'utilité publiques pour lesquelles il convient de se référer en annexe du PLU.
- Il convient également de se référer à la carte annexée au rapport de présentation qui permettent d'identifier les risques naturels présents.
- La zone est concernée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques et sectorielles
- Il est rappelé de se référer au lexique présent en fin du règlement pour la définition des occurrences employées.

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

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

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

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

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

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

Destination des constructions	Sous-destinations	Zone AU
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	<b>X</b>



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

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

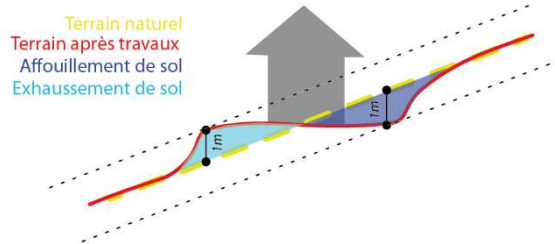
- **C1** : Les dépôts de stockage et de déchets de toutes natures doivent être nécessaires et liés aux activités et occupations admises dans la zone, sous conditions de ne pas être visibles depuis le domaine public.

- **C2** : Les exhaussements et affouillements de sol sont admis sous conditions d'être nécessaires aux opérations autorisées dans la zone et de présenter une hauteur/profondeur inférieure ou égale à 0,5 mètre par rapport au terrain naturel. Dans ce cas la hauteur est mesurée au point le plus haut / bas de l'exhaussement ou de l'affouillement par rapport au niveau du terrain naturel).

Lorsqu'ils sont nécessaires, les murs de soutènement devront s'intégrer avec l'environnement naturel et urbain, ils devront répondre aux conditions cumulatives suivantes :

- o Être inférieurs ou égales à 0,8 m de hauteur par mur de soutènement (hauteur mesurée depuis le terrain naturel au point haut du mur),
- o Être constitués ou parementés de moellons du pays (non taillés) et éventuellement recouverts de plantes grimpantes ou retombantes.

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



## ARTICLE AU2 : RÈGLES D'IMPLANTATION

Sauf dispositions contraires, ne sont pas prises en compte dans le calcul des marges de recul, sans que ces derniers puissent être situés en surplomb du domaine public :

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

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

#### PRINCIPES GÉNÉRAUX :

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

Les distances se mesurent horizontalement en tout point du bâtiment et le point le plus proche de l'alignement.

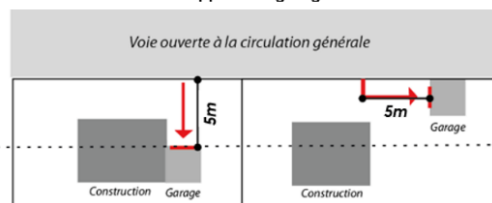
#### RÈGLE :

##### Principe de base

Les devront s'implanter à l'alignement ou en respectant un recul d'au moins 3 mètres.

Toutefois pour faciliter le stationnement d'un véhicule entre le domaine public et la construction, un recul minimum de 5m est imposé au droit des entrées de garages (ou des constructions permettant le stationnement de véhicules) sauf à disposer d'une cour d'évolution (d'une profondeur minimale de 5m) permettant d'effectuer les manœuvres d'accès au garage en dehors de la voie de desserte.

#### Schéma explicatif : Interprétation de la règle de recul par rapport aux garages



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

### PRINCIPES GÉNÉRAUX :

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

### RÈGLE :

#### Principe de base

Les constructions devront respecter un recul minimum de 4 mètres.

Une implantation en limite séparative est possible pour les annexes sous condition de respecter une hauteur totale (mesurée au niveau du terrain naturel avant travaux) inférieure ou égale à 3.2m en limite.

#### Principes dérogatoires

- Afin de favoriser la densification douce, une implantation en limite est autorisée dans le cas d'une autorisation de construire commune avec le fond voisin (permis groupé / jumelé par exemple).
- Les ouvrages techniques de faible emprise nécessaires au fonctionnement des services publics et les équipements d'intérêt collectif peuvent être implantés sans restriction ou condition particulière de distance.

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

À moins que les constructions ne soient contigües, la distance les séparant doit être telle qu'un recul d'au moins 3 mètres soit respecté entre deux constructions à destination de « logement » (distance calculée en tout point de la construction) et d'au moins 1 mètre entre tout autre construction.

## ARTICLE AU2.4 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol devra respecter les principes réglementaires suivants. Sont prises en compte toutes les constructions, installations, ou occupations créatrices d'emprise au sol sur une unité foncière.

	Zone AU
% minimum imposé	70% de la zone

La surface totale des toitures végétalisés et retenant les eaux pluviales installées sur une même unité foncière pourra être déduite du calcul de l'emprise au sol à hauteur de 80% (pourcentage calculé par rapport à la surface végétalisée).

## ARTICLE AU3 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### PRINCIPES GÉNÉRAUX :

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

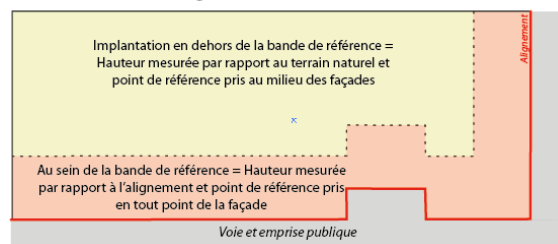
- Au sein d'une bande de référence de 5m mesurée au droit de l'alignement des voies et emprises publiques (telles que définies à l'article U2.1) : le niveau du fond de trottoir ou de l'accotement mesuré à l'alignement. Dans ce cas le point de référence est mesuré en tout point de la façade.

Au-delà de la bande de référence de 5 mètres : le niveau du terrain naturel avant travaux. Dans ce cas, le point de référence à prendre en compte est celui situé au milieu de chaque façade.

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

Niveau haut de la sablière

##### Règle de calcul de la hauteur



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

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

#### RÈGLE :

#### Principes de base

La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres. La hauteur est réduite à 3.2m maximum, mesurée en tout point de la construction, pour les abris de jardins isolés et inférieurs à 25m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

#### Principes dérogatoires

La règle de hauteur pourra être écartée pour prendre en compte des considérations techniques / fonctionnelles et parcellaires justifiées ou pour permettre la mise en œuvre de dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables, à l'amélioration des performances thermiques et à la protection solaire.

### ARTICLE AU4 : STATIONNEMENT

#### RÈGLE :

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

Les dispositions réglementaires s'appliquent en cas de constructions nouvelles, d'extension ou de changement de destination de construction. Les aménagements réalisés sur une unité foncière déjà bâtie ne doivent pas conduire à supprimer les places de stationnement existantes, même si ces dernières sont supérieures aux places de stationnement imposées par les présentes dispositions.

L'article IV.4 des dispositions générales du règlement est également à prendre en compte.

Destination / sous-destination	Normes imposées
Logements	2 places de stationnement minimum par logement.

<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Le nombre de places de stationnement doit être déterminé en tenant compte de la capacité d'accueil de l'équipement et des besoins pressentis, ainsi que de la capacité des stationnements publics situés à proximité.
<b>Bureau, activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, restauration</b>	Le nombre de place sera évalué en fonction du besoin en questionnant les besoins liés aux employés, visiteurs et véhicules de livraison éventuels.

## **ARTICLE AU5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **ARTICLE AU5.1 : CLÔTURES**

#### **PRINCIPES GÉNÉRAUX :**

L'harmonie des clôtures doit être recherchée dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment dans leur aspect avec la construction principale et leur continuité avec les clôtures riveraines.

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

- Le niveau du fond de trottoir ou de l'accotement mesuré à l'alignement dans une bande de 5m comptée depuis ledit alignement.
- Le niveau du terrain naturel avant travaux au-delà de la bande de 5m précitée

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours, dans la partie intérieure des virages ou dont la nature du terrain le justifie peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité, la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons, ainsi que la sécurité des propriétaires.

#### **RÈGLE :**

Les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 2 mètres et doivent être constituées soit :

- Par des murs en pierres, ou maçonneries présentant un aspect similaire à celui des façades de la construction principale.
- Par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire – voie, surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,80 m, et doublée ou non d'une haie vive d'essences locales et variées.
- Par une haie vive d'essences locales et variées pour les clôtures implantées en limite séparative.

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

Dans la recherche d'une qualité architecturale ou en vue de la reproduction des éléments patrimoniaux du centre ancien, sont admis les piliers d'une hauteur maximale de 3,50 m (mesurée en tout point du pilier) ainsi qu'un élément horizontal les reliant de part et d'autre.

### **ARTICLE AU5.2 : ESPACES VERTS ET IMPERMÉABILISATION**

### Principes généraux

Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser le développement de la biodiversité. Ainsi les plantations existantes seront maintenues. En cas d'arrachage une replantation à hauteur de 100% minimum est exigée (en fonction du nombre d'élément en cas de plantations isolées, ou en fonction du nombre de mètre linéaire en cas de haie). Les plantations seront d'essences variées, locales et adaptées au climat.

Il est rappelé de se référer aux orientations d'aménagement et de programmation thématiques.

### Surface d'espace libre non imperméabilisé

Tout aménagement devra maintenir une surface totale d'espace libre non imperméabilisé qui devra être composée a minima de 50% d'espaces verts de pleine terre. Compte parmi les surfaces libres non imperméabilisées, la surface totale des toitures végétalisées éventuelle (la surface à prendre en compte étant celle effectivement végétalisée).

Zone AU	
<b>% minimum imposé</b>	30% de la surface de l'unité foncière concernée

### Coefficient de biotope par surface (CBS)

En outre, il est attendu sur l'ensemble de l'unité foncière de justifier du coefficient de biotope par surface suivant, qui prend en compte la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface écoaménageable) par rapport à la surface totale de l'unité foncière

Chaque type de surface est affecté d'un coefficient dépendant de sa "valeur écologique". La surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle conformément au schéma ci-dessous :

Coefficient valeur écologique par m <sup>2</sup> de sorte de surface	Description des sortes de surface	Illustration	Coefficient	Notes
0,0	Surfaces imperméables Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par ex. béton, bitume, dallage avec une couche de mortier)		0,0	
0,3	Surfaces semi-perméables revêtement perméable pour l'air et l'eau, normalement pas de végétation (par ex. clinker, dallage mosaïque, dallage avec une couche de gravier/sable)		0,3	
0,5	Surfaces semi-ouvertes revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (par ex. dallage de bois, pierres de treillis de pelouse)		0,5	
0,5	Espaces verts sur dalle Espaces verts sur les dalles de rez-de-chaussée et garages souterrains avec une épaisseur de terre végétale jusqu'à 80 cm		0,5	
0,7	Espaces verts sur dalle Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale au moins de 80 cm		0,7	
1,0	Espaces verts en pleine terre Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune		1,0	
0,2	Infiltration d'eau de pluie par m <sup>2</sup> de surface de toit Infiltration d'eau de pluie pour enrichir la nappe phréatique, infiltration dans des surfaces plantée		0,2	
0,5	Verdissement vertical, jusqu'à la hauteur de 10 m Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m		0,5	
0,7	Planter la toiture Planter sur les toits de manière extensive ou intensive		0,7	

Pour le calcul il est entendu les principes suivants :

- Le CBS = surface écoaménageable / surface de l'unité foncière
- La surface écoaménageable = (surface de type A x coef. A) + (surface de type B x coef. B) + ... + (surface de type N x coef. N)

Zone AU	
<b>Coefficient minimum imposé</b>	0,4

## TITRE IX : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX AUTRES ZONES A URBANISEES DITES ZONES « AUE »

### DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES

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

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

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

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

La zone AUE est une zone à urbaniser à vocation principale d'activités qui sera aménagée en compatibilité avec le document « Orientations d'aménagement et de programmation ».

#### **Rappel :**

- Des prescriptions ou préconisations supplémentaires sont imposées pour les servitudes d'utilité publiques pour lesquelles il convient de se référer en annexe du PLU.
- Il convient également de se référer à la carte annexée au rapport de présentation qui permettent d'identifier les risques naturels présents.
- La zone est concernée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques et sectorielles
- Il est rappelé de se référer au lexique présent en fin du règlement pour la définition des occurrences employées.

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

### ARTICLE AUE1 : AFFECTATION, USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

Destination des constructions	Sous-destinations	Zone AUE
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	<b>X</b>
	Exploitation forestière	<b>X</b>
Habitation	Logement	<b>X</b>



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

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

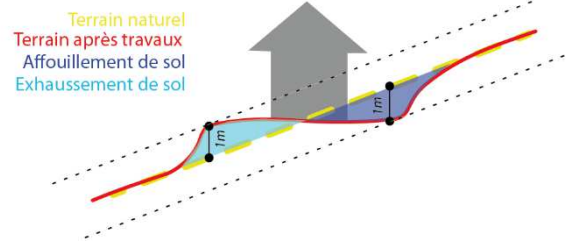
- **C1** : Les entrepôts et les constructions à destination « artisanat et commerce de détail » sont autorisées dans la limite de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum sur l'ensemble du ténement. Les constructions à destination d'industrie sont admises à condition d'être liées à une activité ou occupation autorisée dans la zone et d'être limités à 80m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum.
- **C2** : Les dépôts de stockage et de déchets de toutes natures doivent être nécessaires et liés aux activités et occupations admises dans la zone, sous conditions de ne pas être visibles depuis le domaine public.

- **C3** : Les exhaussements et affouillements de sol sont admis sous conditions d'être nécessaires aux opérations autorisées dans la zone et de présenter une hauteur/profondeur inférieure ou égale à 0,5 mètre par rapport au terrain naturel. Dans ce cas la hauteur est mesurée au point le plus haut / bas de l'exhaussement ou de l'affouillement par rapport au niveau du terrain naturel).

Lorsqu'ils sont nécessaires, les murs de soutènement devront s'intégrer avec l'environnement naturel et urbain, ils devront répondre aux conditions cumulatives suivantes :

- o Être inférieurs ou égales à 0,8 m de hauteur par mur de soutènement (hauteur mesurée depuis le terrain naturel au point haut du mur),
- o Être constitués ou parementés de moellons du pays (non taillés) et éventuellement recouverts de plantes grimpantes ou retombantes.

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



## ARTICLE AUE2 : RÈGLES D'IMPLANTATION

Sauf dispositions contraires, ne sont pas prises en compte dans le calcul des marges de recul, sans que ces derniers puissent être situés en surplomb du domaine public :

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

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'appliquent pas au secteur Uec au sein duquel l'implantation est libre.

## ARTICLE AUE2.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

### PRINCIPES GÉNÉRAUX :

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

Les distances se mesurent horizontalement en tout point du bâtiment et le point le plus proche de l'alignement.

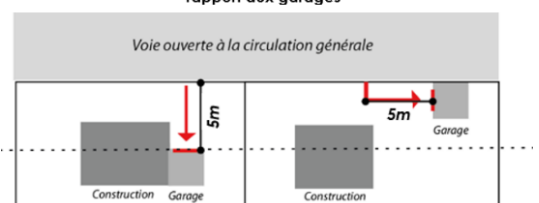
### RÈGLE :

#### Principe de base

Les devront s'implanter à l'alignement ou en respectant un recul d'au moins 6 mètres.

Toutefois pour faciliter le stationnement d'un véhicule entre le domaine public et la construction, un recul minimum de 5m est imposé au droit des entrées de garages (ou des constructions permettant le stationnement de véhicules) sauf à disposer d'une

#### Schéma explicatif : Interprétation de la règle de recul par rapport aux garages



cour d'évolution (d'une profondeur minimale de 5m) permettant d'effectuer les manœuvres d'accès au garage en dehors de la voie de desserte.

### Principes dérogatoires

Hormis pour les garages ou constructions accueillant du stationnement, lorsqu'un tènement est situé à l'angle de plusieurs voies ou situé entre deux voies publiques, la règle d'implantation pourra s'appliquer sur une seule de ces voies. Dans ce cas la voie de référence prise en compte pour appliquer la règle est celle permettant la desserte de la construction principale. Un recul minimum de 2m reste toutefois imposé sur l'autre voie.

## ARTICLE AUE2.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### PRINCIPES GÉNÉRAUX :

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

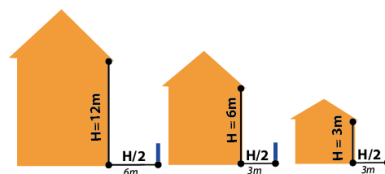
### RÈGLE :

#### Principe de base

Les constructions devront respecter un recul équivalent à la moitié de la hauteur avec un minimum de 4 mètres ( $D=H/2$  minimum 4m). Les points de référence pour calculer la hauteur sont comptés horizontalement entre le niveau haut de la sablière ou de l'acrotère et :

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

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



Une implantation en limite séparative est possible pour les annexes liées à une construction principale implantée sur le tènement, sous condition de respecter une hauteur totale (mesurée au niveau du terrain naturel avant travaux) inférieure ou égale à 5m en limite.

### Principes dérogatoires

- Afin de favoriser la densification douce, une implantation en limite est autorisée dans le cas d'une autorisation de construire commune avec le fond voisin (permis groupé / jumelé par exemple).
- Les ouvrages techniques de faible emprise nécessaires au fonctionnement des services publics et les équipements d'intérêt collectif peuvent être implantés sans restriction ou condition particulière de distance.

## ARTICLE AUE2.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

À moins que les constructions ne soient contigües, la distance les séparant doit être telle qu'un recul d'au moins 3 mètres soit respecté entre deux constructions (distance calculée en tout point de la construction).

## ARTICLE AUE2.4 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol devra respecter les principes réglementaires suivants. Sont prises en compte toutes les constructions, installations, ou occupations créatrices d'emprise au sol sur une unité

foncière.

	Zone AUE
% minimum imposé	60% de la surface de l'unité foncière concernée

La surface totale des toitures végétalisés et retenant les eaux pluviales installées sur une même unité foncière pourra être déduite du calcul de l'emprise au sol à hauteur de 80% (pourcentage calculé par rapport à la surface végétalisée).

**ARTICLE AUE3 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**PRINCIPES GÉNÉRAUX :**

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

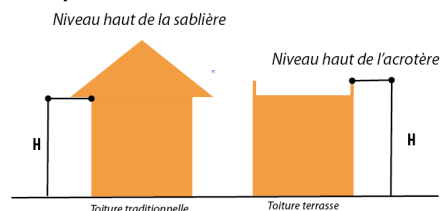
- Au sein d'une bande de référence de 5m mesurée au droit de l'alignement des voies et emprises publiques (telles que définies à l'article UE2.1) : le niveau du fond de trottoir ou de l'accotement mesuré à l'alignement. Dans ce cas le point de référence est mesuré en tout point de la façade.

Au-delà de la bande de référence de 5 mètres : le niveau du terrain naturel avant travaux. Dans ce cas, le point de référence à prendre en compte est celui situé au milieu de chaque façade.

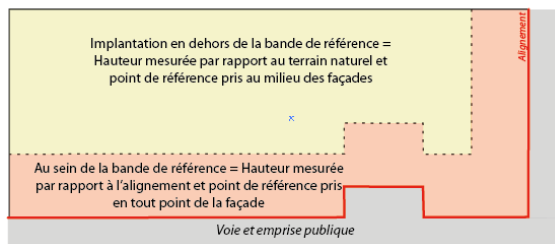
Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les équipements techniques, les ouvrages de faible emprise tels que souche de cheminée et autres superstructures dépassant de la toiture : chaufferies, cages d'ascenseurs, antennes, paratonnerres, garde-corps, capteurs solaires, etc.

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

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



**Règle de calcul de la hauteur**



**RÈGLE :**

**Principes de base**

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres.

**Principes dérogatoires**

La règle de hauteur pourra être écartée pour prendre en compte des considérations techniques / fonctionnelles et parcellaires justifiées ou pour permettre la mise en œuvre de dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables, à l'amélioration des performances thermiques et à la protection solaire.

**ARTICLE AUE4 : STATIONNEMENT**

**RÈGLE :**

Pour les normes imposées ci-dessous il est précisé que chaque tranche commencée compte pour une tranche globale. Pour les constructions comportant plusieurs destinations, le nombre total des

emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune des destinations la norme qui lui est propre.

Les dispositions réglementaires s'appliquent en cas de constructions nouvelles, d'extension ou de changement de destination de construction. Les aménagements réalisés sur une unité foncière déjà bâtie ne doivent pas conduire à supprimer les places de stationnement existantes, même si ces dernières sont supérieures aux places de stationnement imposées par les présentes dispositions.

L'article IV.4 des dispositions générales du règlement est également à prendre en compte.

Destination / sous-destination	Normes imposées
<b>Artisanat et commerce de détail</b>	Le nombre de place sera évalué en fonction du besoin en questionnant les besoins liés aux employés, visiteurs et véhicules de livraison éventuels.
<b>Bureau, activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, restauration</b>	Le nombre de place sera évalué en fonction du besoin en questionnant les besoins liés aux employés, visiteurs et véhicules de livraison éventuels.

## **ARTICLE AUE5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **ARTICLE AUE5.1 : CLÔTURES**

#### **PRINCIPES GÉNÉRAUX :**

L'harmonie des clôtures doit être recherchée dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment dans leur aspect avec la construction principale et leur continuité avec les clôtures riveraines.

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

- Le niveau du fond de trottoir ou de l'accotement mesuré à l'alignement dans une bande de 5m comptée depuis ledit alignement.
- Le niveau du terrain naturel avant travaux au-delà de la bande de 5m précitée

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours, dans la partie intérieure des virages ou dont la nature du terrain le justifie peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité, la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons, ainsi que la sécurité des propriétaires.

#### **RÈGLE :**

Les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 2 mètres et doivent être constituées soit :

- Par des murs en pierres, ou maçonneries présentant un aspect similaire à celui des façades de la construction principale.
- Par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, surmontant éventuellement une murette d'une hauteur maximale de 0,80 m, et doublée ou non d'une haie vive d'essences locales et variées.
- Par une haie vive d'essences locales et variées pour les clôtures implantées en limite séparative.

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

**ARTICLE AUE5.2 : ESPACES VERTS ET IMPERMÉABILISATION**

**Principes généraux**

Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser le développement de la biodiversité. Ainsi les plantations existantes seront maintenues. En cas d'arrachage une replantation à hauteur de 100% minimum est exigée (en fonction du nombre d'élément en cas de plantations isolées, ou en fonction du nombre de mètre linéaire en cas de haie). Les plantations seront d'essences variées, locales et adaptées au climat.

Il est rappelé de se référer aux orientations d'aménagement et de programmation thématiques.

**Surface d'espace libre non imperméabilisé**

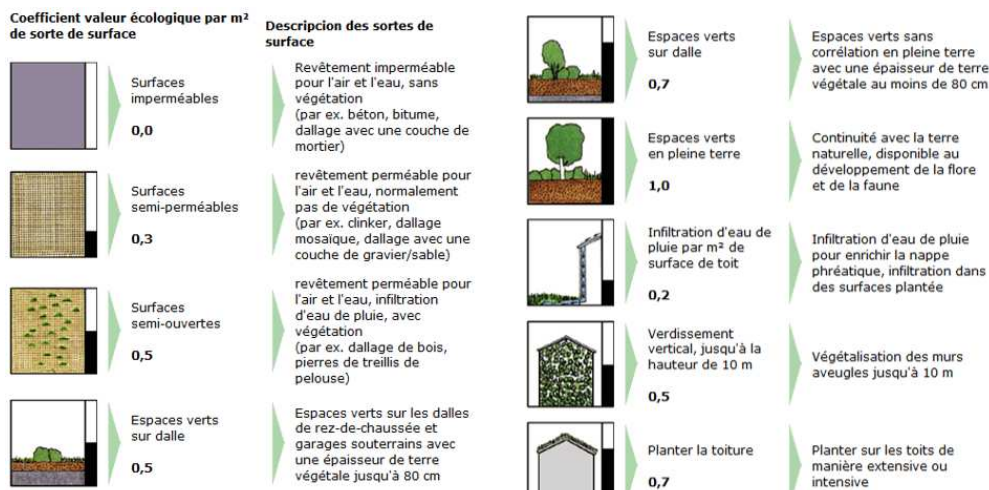
Tout aménagement devra maintenir une surface totale d'espace libre non imperméabilisé qui devra être composée a minima de 50% d'espaces verts de pleine terre. Compte parmi les surfaces libres non imperméabilisées, la surface totale des toitures végétalisées éventuelle (la surface à prendre en compte étant celle effectivement végétalisée).

Zone AUE	
<b>% minimum imposé</b>	30% de la surface de l'unité foncière concernée

**Coefficient de biotope par surface (CBS)**

En outre, il est attendu sur l'ensemble de l'unité foncière de justifier du coefficient de biotope par surface suivant, qui prend en compte la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface écoaménageable) par rapport à la surface totale de l'unité foncière

Chaque type de surface est affecté d'un coefficient dépendant de sa "valeur écologique". La surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle conformément au schéma ci-dessous :



Pour le calcul il est entendu les principes suivants :

- Le CBS = surface écoaménageable / surface de l'unité foncière
- La surface écoaménageable = (surface de type A x coef. A) + (surface de type B x coef. B) + ... + (surface de type N x coef. N)

Zone AUE	
<b>Coefficient minimum imposé</b>	0.4

## TITRE X : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX AUTRES ZONES URBAINES DITES ZONES « A »

### DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES

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

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

#### **Article R151-23 du Code de l'Urbanisme :**

« Peuvent être autorisées, en zone A :

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

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

- Un **secteur Ah** permettant le développement des sites existants.
- Un **secteur ANC** de protection stricte pour des motifs d'ordre paysagers, environnementaux ou de risques.

#### **Rappel :**

- Des prescriptions ou préconisations supplémentaires sont imposées pour les servitudes d'utilité publiques pour lesquelles il convient de se référer en annexe du PLU.
- Il convient également de se référer à la carte annexée au rapport de présentation qui permettent d'identifier les risques naturels présents.
- La zone est concernée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques
- Sont inclus au sein de la zone A, les périmètres de réciprocité agricole et de prescriptions d'isolement acoustiques
- Plusieurs éléments identifiées au sein de la zone, il convient de se référer aux dispositions de la pièce 4.2
- La zone A comprend également un ensemble de prescriptions linéaires, et surfaciques identifiés sur les plans de zonage pour lesquels des prescriptions réglementaires spécifiques sont instituées.
- Il est rappelé de se référer au lexique présent en fin du règlement pour la définition des occurrences employées.

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

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

Sur l'ensemble de la zone A, toutes les occupations et utilisations du sol non nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime, sont interdites exceptées celles soumises à des conditions particulières dans le tableau ci-dessous.

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

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



Destination des constructions	Sous-destinations	En secteur ANC	En secteur Ah	Sur le reste de la zone A
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	A
	Exploitation forestière	X	X	X
Habitation	Logement	X	X	X
	Hébergement	X	X	X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	X	C4
	Commerce de gros	X	X	X
	Hébergement hôtelier et touristique	X	A	C4
	Restauration	X	X	X
	Activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	A	C4
	Cinéma	X	X	X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations et assimilés	X	C2	C2
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	C2	C2
	Salles d'art et de spectacles	X	C2	C2
	Lieux de Culte	X	X	X
	Autres équipements recevant du public (salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage...)	X	C2	C2
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	C1	C2	C2
	Équipements sportifs	C1	C2	C2
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X	X	X
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X
	Entrepôt	X	X	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X
	Bureau	X	X	X
Autres occupations et utilisations du sol	Ouverture ou exploitation de carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	X	X	X
	Changements de destination	X	X	X
	Dépôt et stockage de déchets de toute nature, de véhicules usagés, de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	C5	C5	C5
	Affouillements et exhaussements du sol	C3	C3	C3
	Aménagement et ouverture de terrains de campings ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitation légères de loisirs	X	X	X

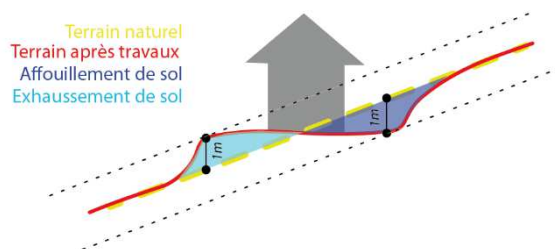
De manière générale les constructions et occupations ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les travaux d'entretiens et de réfection des constructions existantes sont autorisées sans création d'emprise au sol supplémentaire.

Sous réserves du principe d'inconstructibilité appliqué dans la bande inconstructible de 40m instituée le long de lisières forestières reportées sur les plans graphiques au titre de l'article L.151-17 du Code de l'Urbanisme (confère dispositions générales), les constructions et occupations du sol admises sous

conditions doivent répondre aux conditions spécifiques suivantes :

- **C1** : Au sein du secteur ANC sont seuls sont admis sous réserve de ne pas porter atteinte aux perspectives visuelles et paysagères, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantées :
  - o les affouillements et exhaussements de sols sous conditions (C3),
  - o les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
  - o les équipements sportifs.
- **C2** : Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont admis dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantées. Sont également admis les équipements sportifs liés à la pratique du ski et de la randonnée.
- **C3** : Les exhaussements et affouillements de sol sont admis sous conditions d'être nécessaires aux opérations autorisées dans la zone et de présenter une hauteur/profondeur inférieure ou égale à 0,5 mètre par rapport au terrain naturel. Dans ce cas la hauteur est mesurée au point le plus haut / bas de l'exhaussement ou de l'affouillement par rapport au niveau du terrain naturel).

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



Lorsqu'ils sont nécessaires, les murs de soutènement devront s'intégrer avec l'environnement naturel et urbain, ils devront répondre aux conditions cumulatives suivantes :

- o Être inférieurs ou égales à 0,8 m de hauteur par mur de soutènement (hauteur mesurée depuis le terrain naturel au point haut du mur),
- o Être constitués ou parementés de moellons du pays (non taillés) et éventuellement recouverts de plantes grimpantes ou retombantes.
- **C4** : Au sein de la zone agricole, les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles sont autorisées lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, sous réserve d'être implantées à proximité des bâtiments agricoles (moins de 25 mètres). De même, les activités exercées par un exploitant agricole qui ont pour support l'exploitation (gîte, camping à la ferme) sont admises sous réserve d'être implantées à proximité des constructions agricoles (moins de 25 mètres).
- **C5** : Les dépôts sont autorisés uniquement s'ils sont liés aux activités admises.

## **ARTICLE A2 : RÈGLES D'IMPLANTATION**

Sauf dispositions contraires, ne sont pas pris en compte dans le calcul des marges de recul, sans que ces derniers puissent être situés en surplomb du domaine public :

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

Quoi qu'il en soit, le choix de l'implantation de la construction doit prendre en compte la topographie du terrain et le paysage environnant afin de limiter les mouvements de terrains, l'imperméabilisation excessive des sols et l'impact visuel de la construction sur le paysage.

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

### PRINCIPES GÉNÉRAUX :

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

Les distances se mesurent horizontalement en tout point du bâtiment et le point le plus proche de l'alignement.

### RÈGLES :

#### Principe de base

Les devront s'implanter à l'alignement ou en respectant un recul d'au moins 6 mètres. Ce recul est porté à 3 mètres pour les équipements d'intérêt général et service public.

#### Principes dérogatoires

Dans le but d'une meilleure intégration architecturale, les constructions ou extensions qui s'adosseront à une construction existante à la date d'approbation du PLU (qui ne respecterait pas le recul imposé au sein de la bande de recul principale) pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante.

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

### PRINCIPES GÉNÉRAUX :

Les distances se mesurent horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative.

### RÈGLES :

Sur l'ensemble de la zone, les constructions doivent respecter un recul d'au moins 4 mètres par rapport à la limite.

Une implantation en limite séparative est possible pour les annexes liées à une construction principale implantée sur le tènement, sous condition de respecter une hauteur totale (mesurée au niveau du terrain naturel avant travaux) inférieure ou égale à 5m en limite.

Dans le but d'une meilleure intégration architecturale, les constructions ou extensions qui s'adosseront à une construction existante (à la date d'approbation du PLU et qui ne respecterait pas le recul imposé) devront être réalisées dans le prolongement de la construction existante en question.

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

À moins que les constructions ne soient contiguës, la distance les séparant doit être telle qu'un recul d'au moins 3 mètres soit respecté entre plusieurs constructions.

## ARTICLE A2.4 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol devra global est limité à 30% de la surface de l'unité foncière. Sont prises en compte toutes les constructions, installations, ou occupations créatrices d'emprise au sol sur une unité foncière.

La surface totale des toitures végétalisées et retenant les eaux pluviales installées sur une même unité foncière pourra être déduite du calcul de l'emprise au sol à hauteur de 80% (pourcentage calculé par rapport à la surface végétalisée).

## ARTICLE A3 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

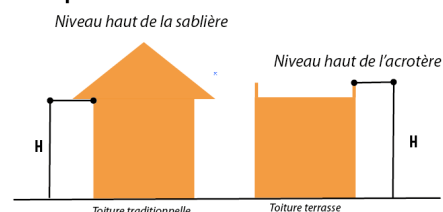
### PRINCIPES GÉNÉRAUX :

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

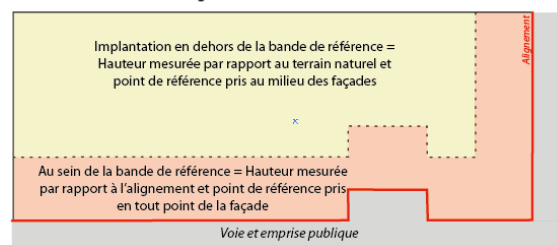
- Au sein d'une bande de référence de 5m mesurée au droit de l'alignement des voies et emprises publiques (telles que définies à l'article UE2.1) : le niveau du fond de trottoir ou de l'accotement mesuré à l'alignement. Dans ce cas le point de référence est mesuré en tout point de la façade.
- Au-delà de la bande de référence de 5 mètres : le niveau du terrain naturel avant travaux. Dans ce cas, le point de référence à prendre en compte est celui situé au milieu de chaque façade.

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

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



### Règle de calcul de la hauteur



### RÈGLES :

#### Principes de base

La hauteur maximale autorisée ne doit pas excéder 14 mètres. Au sein du secteur Ah, la hauteur maximale est limitée à celle de la construction existante.

#### Principes dérogatoires

Lorsqu'ils sont réalisés sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, des dispositions différentes pourront être admises en cas de contraintes techniques justifiées, notamment pour assurer la mise en œuvre d'une isolation en saillie, ou de dispositifs nécessaires à la production d'énergies renouvelables, à la protection contre le rayonnement solaire, ou à l'amélioration des performances thermiques.

Pour les constructions nouvelles ou extensions adossées à une construction existante à la date d'approbation du PLU et qui ne respecterait pas le principe de base, la hauteur est limitée à celle de la construction existante. En cas de construction adossée de part et d'autre à deux constructions existantes présentant des hauteurs différentes, la référence sera prise sur l'une ou l'autre des constructions existantes.

## ARTICLE A4 : STATIONNEMENT

### RÈGLE :

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

Les dispositions réglementaires s'appliquent en cas de constructions nouvelles, d'extension ou de changement de destination de construction. Les aménagements réalisés sur une unité foncière déjà bâtie ne doivent pas conduire à supprimer les places de stationnement existantes, même si ces dernières sont supérieures aux places de stationnement imposées par les présentes dispositions.

L'article IV.4 des dispositions générales du règlement est également à prendre en compte.

Sur l'ensemble de la zone, le nombre de place sera évalué en fonction du besoin en questionnant les besoins liés aux employés, visiteurs et véhicules de livraison éventuels

## **ARTICLE A5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **ARTICLE A5.1 : CLÔTURES**

#### **PRINCIPES GÉNÉRAUX :**

L'harmonie des clôtures doit être recherchée dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment dans leur aspect avec la construction principale et leur continuité avec les clôtures riveraines.

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

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

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours, dans la partie intérieure des virages ou dont la nature du terrain le justifie peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité, la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons, ainsi que la sécurité des propriétaires.

#### **RÈGLE :**

Les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 2 mètres et doivent être constituées soit :

- o De murs en pierre,
- o D'une haie vive d'essences locales doublée ou non d'une grille ou d'un grillage.

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

### **ARTICLE A5.2 : ESPACES VERTS ET IMPERMÉABILISATION**

#### **Principes généraux**

Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser le développement de la biodiversité. Ainsi les plantations existantes seront maintenues. En cas d'arrachage une replantation à hauteur de 100% minimum est exigée (en fonction du nombre d'élément en cas de plantations isolées, ou en fonction du nombre de mètre linéaire en cas de haie). Les plantations seront d'essences variées, locales et adaptées au climat.

Il est rappelé de se référer aux orientations d'aménagement et de programmation thématiques.

#### **Surface d'espace libre non imperméabilisé**

Tout aménagement devra maintenir une surface totale d'espace libre non imperméabilisé qui devra être composée a minima de 50% d'espaces verts de pleine terre. Compte parmi les surfaces libres non

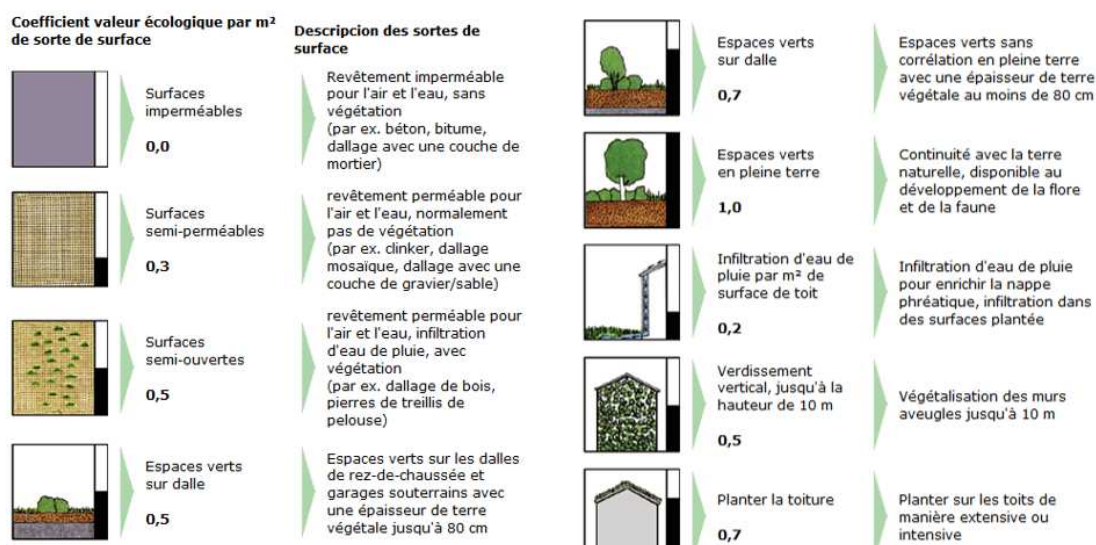
imperméabilisées, la surface totale des toitures végétalisées éventuelle (la surface à prendre en compte étant celle effectivement végétalisée).

	Zone A	Secteur ANC	Secteur Ah
<b>% minimum imposé</b>	70% de la surface de l'unité foncière concernée	80 % de la surface de l'unité foncière concernée	50 % de la surface du secteur

### Coefficient de biotope par surface (CBS)

En outre, il est attendu sur l'ensemble de l'unité foncière de justifier du coefficient de biotope par surface suivant, qui prend en compte la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface écoaménageable) par rapport à la surface totale de l'unité foncière

Chaque type de surface est affecté d'un coefficient dépendant de sa "valeur écologique". La surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle conformément au schéma ci-dessous :



Pour le calcul il est entendu les principes suivants :

- Le CBS = surface écoaménageable / surface de l'unité foncière
- La surface écoaménageable = (surface de type A x coef. A) + (surface de type B x coef. B) + ... + (surface de type N x coef. N)

	Zone A	Secteur ANC	Secteur Ah
<b>% minimum imposé</b>	0.5	0.8	0.5

## TITRE XI : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX AUTRES ZONES URBAINES DITES ZONES « N »

### DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES

#### **Article R151-24 du Code de l'Urbanisme :**

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

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

#### **Article R151-25 du Code de l'Urbanisme :**

« Peuvent être autorisées en zone N :

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

La zone N est une zone de protection stricte qui couvre les secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

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

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

#### **Rappel :**

- Des prescriptions ou préconisations supplémentaires sont imposées pour les servitudes d'utilité publiques pour lesquelles il convient de se référer en annexe du PLU.
- Il convient également de se référer à la carte annexée au rapport de présentation qui permettent d'identifier les risques naturels présents.
- La zone est concernée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques
- Il est rappelé de se référer au lexique présent en fin du règlement pour la définition des occurrences employées.

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

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

Sur l'ensemble de la zone A, toutes les occupations et utilisations du sol non nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime, sont interdites exceptées celles soumises à des conditions particulières dans le tableau ci-dessous.



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

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

Destination des constructions	Sous-destinations	En secteur Nc	Sur le reste de la zone N
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	<b>X</b>	<b>X</b>
	Exploitation forestière	<b>X</b>	<b>A</b>
<b>Habitation</b>	Logement	<b>X</b>	<b>X</b>
	Hébergement	<b>X</b>	<b>X</b>
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail	<b>X</b>	<b>X</b>
	Commerce de gros	<b>X</b>	<b>X</b>
	Hébergement hôtelier et touristique	<b>X</b>	<b>X</b>
	Restauration	<b>X</b>	<b>X</b>
	Activité de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	<b>X</b>	<b>X</b>
	Cinéma	<b>X</b>	<b>X</b>
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations et assimilés	<b>X</b>	<b>C2</b>
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	<b>X</b>	<b>X</b>
	Salles d'art et de spectacles	<b>X</b>	<b>X</b>
	Lieux de Culte	<b>X</b>	<b>X</b>
	Autres équipements recevant du public (salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage...)	<b>X</b>	<b>C2</b>
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	<b>C1</b>	<b>C2</b>
	Équipements sportifs	<b>C1</b>	<b>C2</b>
<b>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</b>	Industrie	<b>X</b>	<b>X</b>
	Centre de congrès et d'exposition	<b>X</b>	<b>X</b>
	Entrepôt	<b>X</b>	<b>X</b>
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	<b>X</b>	<b>X</b>
	Bureau	<b>X</b>	<b>X</b>
<b>Autres occupations et utilisations du sol</b>	Ouverture ou exploitation de carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation	<b>X</b>	<b>X</b>
	Changements de destination	<b>X</b>	<b>X</b>
	Dépôt et stockage de déchets de toute nature, de véhicules usagés, de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération	<b>C4</b>	<b>C4</b>
	Affouillements et exhaussements du sol	<b>C3</b>	<b>C3</b>
	Aménagement et ouverture de terrains de campings ou de caravaning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitation légères de loisirs	<b>X</b>	<b>X</b>

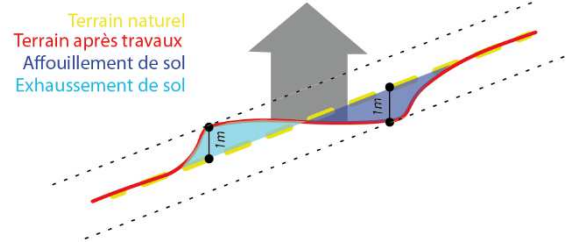
De manière générale les constructions et occupations ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les travaux d'entretiens et de réfection des constructions

existantes sont autorisées sans création d'emprise au sol supplémentaire.

Sous réserves du principe d'inconstructibilité appliqué dans la bande inconstructible de 40m instituée le long de lisières forestières reportées sur les plans graphiques au titre de l'article L.151-17 du Code de l'Urbanisme (confère dispositions générales), les constructions et occupations du sol admises sous conditions doivent répondre aux conditions spécifiques suivantes :

- **C1** : Au sein du secteur Nc sont seuls admis les constructions, équipements et aménagements liés au développement des énergies renouvelables, sous réserve de ne pas porter atteinte aux perspectives visuelles et paysagères.
- **C2** : Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont admis dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés.
- **C3** : Les exhaussements et affouillements de sol sont admis sous conditions d'être nécessaires aux opérations autorisées dans la zone et de présenter une hauteur/profondeur inférieure ou égale à 0,5 mètre par rapport au terrain naturel. Dans ce cas la hauteur est mesurée au point le plus haut / bas de l'exhaussement ou de l'affouillement par rapport au niveau du terrain naturel).

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



Lorsqu'ils sont nécessaires, les murs de soutènement devront s'intégrer avec l'environnement naturel et urbain, ils devront répondre aux conditions cumulatives suivantes :

- o Être inférieurs ou égales à 0,8 m de hauteur par mur de soutènement (hauteur mesurée depuis le terrain naturel au point haut du mur),
  - o Être constitués ou parementés de moellons du pays (non taillés) et éventuellement recouverts de plantes grimpantes ou retombantes.
- **C4** : Les dépôts sont autorisés uniquement s'ils sont liés aux activités admises.

## ARTICLE N2 : RÈGLES D'IMPLANTATION

Sauf dispositions contraires, ne sont pas pris en compte dans le calcul des marges de recul, sans que ces derniers puissent être situés en surplomb du domaine public :

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

Quoi qu'il en soit, le choix de l'implantation de la construction doit prendre en compte la topographie du terrain et le paysage environnant afin de limiter les mouvements de terrains, l'imperméabilisation excessive des sols et l'impact visuel de la construction sur le paysage.

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

#### PRINCIPES GÉNÉRAUX :

L'alignement est celui de l'ensemble des voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leurs statuts ou leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, places, parcs de stationnement publics). En cas d'emplacement réservé à vocation de

création ou élargissement de voie, les règles de recul se mesurent à partir du futur alignement.

Les distances se mesurent horizontalement en tout point du bâtiment et le point le plus proche de l'alignement.

#### RÈGLES :

##### Principe de base

Les nouvelles constructions devront s'implanter en respectant un recul d'au moins 6 mètres mesuré horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus proche de l'alignement.

##### Principes dérogatoires

Un recul différent du principe ci-dessus sera admis pour :

- Les équipements d'intérêt général et service public, notamment au sein du secteur Nc, pour lesquels aucune marge de recul n'est imposée
- Dans le but d'une meilleure intégration architecturale, les constructions ou extensions qui s'adosseront à une construction existante à la date d'approbation du PLU (qui ne respecterait pas le recul imposé au sein de la bande de recul principale) pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante.

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

##### PRINCIPES GÉNÉRAUX :

Les distances se mesurent horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative.

##### RÈGLES :

Sur l'ensemble de la zone, les constructions doivent respecter un recul d'au moins 3 mètres par rapport à la limite.

Aucune marge de recul n'est imposée pour les équipements d'intérêt général et service public, également au sein du secteur Nc.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les extensions sont admises avec un recul inférieur à condition de respecter au maximum le recul de la construction existante par rapport à la limite (recul calculé par rapport au point le plus proche de la limite concernée).

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

À moins que les constructions ne soient contigües, la distance les séparant doit être telle qu'un recul d'au moins 3 mètres soit respecté entre plusieurs constructions.

#### ARTICLE N2.4 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol devra global est limité à 20% de la surface de l'unité foncière. Sont prises en compte toutes les constructions, installations, ou occupations créatrices d'emprise au sol sur une unité foncière.

Au sein du secteur Nc, aucun coefficient d'emprise au sol n'est imposé.

## ARTICLE N3 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### PRINCIPES GÉNÉRAUX :

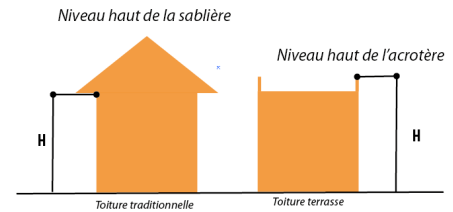
Les points de référence pour calculer la hauteur sont comptés entre le niveau haut de la sablière ou le niveau haut de l'acrotère et :

- Au sein d'une bande de référence de 5m mesurée au droit de l'alignement des voies et emprises publiques (telles que définies à l'article UE2.1) : le niveau du fond de trottoir ou de l'accotement mesuré à l'alignement. Dans ce cas le point de référence est mesuré en tout point de la façade.

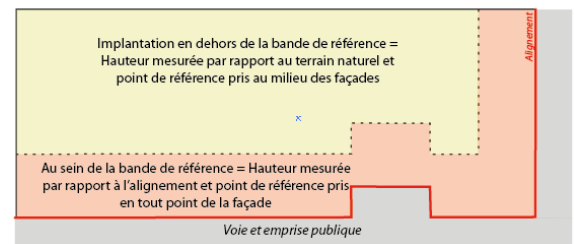
Au-delà de la bande de référence de 5 mètres : le niveau du terrain naturel avant travaux. Dans ce cas, le point de référence à prendre en compte est celui situé au milieu de chaque façade.

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

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



### Règle de calcul de la hauteur



### RÈGLES :

La hauteur maximale autorisée ne doit pas excéder 6 mètres. Au sein du secteur Nc, la hauteur n'est pas réglementée.

Lorsqu'ils sont réalisés sur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, des dispositions différentes pourront être admises en cas de contraintes techniques justifiées, notamment pour assurer la mise en œuvre d'une isolation en saillie, ou de dispositifs nécessaires à la production d'énergies renouvelables, à la protection contre le rayonnement solaire, ou à l'amélioration des performances thermiques.

## ARTICLE N4 : STATIONNEMENT

### RÈGLE :

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

Les dispositions réglementaires s'appliquent en cas de constructions nouvelles, d'extension ou de changement de destination de construction. Les aménagements réalisés sur une unité foncière déjà bâtie ne doivent pas conduire à supprimer les places de stationnement existantes, même si ces dernières sont supérieures aux places de stationnement imposées par les présentes dispositions.

L'article IV.4 des dispositions générales du règlement est également à prendre en compte.

Sur l'ensemble de la zone, le nombre de place sera évalué en fonction du besoin en questionnant les besoins liés aux employés, visiteurs et véhicules de livraison éventuels

## ARTICLE NE5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### ARTICLE NE5.1 : CLÔTURES

### PRINCIPES GÉNÉRAUX :

L'harmonie des clôtures doit être recherchée dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment dans leur aspect avec la construction principale et leur continuité avec les clôtures riveraines.

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

- o Le niveau du fond de trottoir ou de l'accotement mesuré à l'alignement dans une bande de 5m comptée depuis ledit alignement.
- o Le niveau du terrain naturel avant travaux au-delà de la bande de 5m précitée

La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours, dans la partie intérieure des virages ou dont la nature du terrain le justifie peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité, la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons, ainsi que la sécurité des propriétaires.

### RÈGLE :

Les clôtures doivent respecter une hauteur maximale de 2 mètres et doivent être constituées soit :

- o de murs en pierre,
- o d'une haie vive d'essences locales doublée ou non d'une grille ou d'un grillage.

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

## ARTICLE N5.3 : ESPACES VERTS ET IMPERMÉABILISATION

### Principes généraux

Les constructions et aménagements veilleront à limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et à favoriser le développement de la biodiversité. Ainsi les plantations existantes seront maintenues. En cas d'arrachage une replantation à hauteur de 100% minimum est exigée (en fonction du nombre d'élément en cas de plantations isolées, ou en fonction du nombre de mètre linéaire en cas de haie). Les plantations seront d'essences locales et adaptées au climat.

Il est rappelé de se référer aux orientations d'aménagement et de programmation thématiques.

### Surface d'espace libre non imperméabilisé

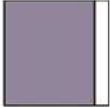
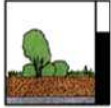


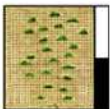

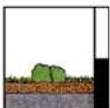


Tout aménagement devra maintenir une surface totale d'espace libre non imperméabilisé qui devra être composée a minima de 50% d'espaces verts de pleine terre. Compte parmi les surfaces libres non imperméabilisées, la surface totale des toitures végétalisées éventuelle (la surface à prendre en compte étant celle effectivement végétalisée).

	Zone N	Secteur Nc
<b>% minimum imposé</b>	80% de la surface de l'unité foncière concernée	50 % de la surface du secteur

### Coefficient de biotope par surface (CBS)

En outre, il est attendu sur l'ensemble de l'unité foncière de justifier du coefficient de biotope par surface suivant, qui prend en compte la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface écoaménageable) par rapport à la surface totale de l'unité foncière

Chaque type de surface est affecté d'un coefficient dépendant de sa "valeur écologique". La surface écoaménageable est calculée à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle conformément au schéma ci-dessous :

Coefficient valeur écologique par m <sup>2</sup> de sorte de surface	Description des sortes de surface			
 Surfaces imperméables <b>0,0</b>	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par ex. béton, bitume, dallage avec une couche de mortier)	 Espaces verts sur dalle <b>0,7</b>	Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale au moins de 80 cm	
 Surfaces semi-perméables <b>0,3</b>	revêtement perméable pour l'air et l'eau, normalement pas de végétation (par ex. clinker, dallage mosaïque, dallage avec une couche de gravier/sable)	 Espaces verts en pleine terre <b>1,0</b>	Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune	
 Surfaces semi-ouvertes <b>0,5</b>	revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (par ex. dallage de bois, pierres de treillis de pelouse)	 Infiltration d'eau de pluie par m <sup>2</sup> de surface de toit <b>0,2</b>	Infiltration d'eau de pluie pour enrichir la nappe phréatique, infiltration dans des surfaces plantée	
 Espaces verts sur dalle <b>0,5</b>	Espaces verts sur les dalles de rez-de-chaussée et garages souterrains avec une épaisseur de terre végétale jusqu'à 80 cm	 Verdissement vertical, jusqu'à la hauteur de 10 m <b>0,5</b>	Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m	
		 Planter la toiture <b>0,7</b>	Planter sur les toits de manière extensive ou intensive	

Pour le calcul il est entendu les principes suivants :

- Le CBS = surface écoaménageable / surface de l'unité foncière
- La surface écoaménageable = (surface de type A x coef. A) + (surface de type B x coef. B) + ... + (surface de type N x coef. N)

	Zone N	Secteur Nc
<b>% minimum imposé</b>	0.8	0.5

## ANNEXE - LEXIQUE

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

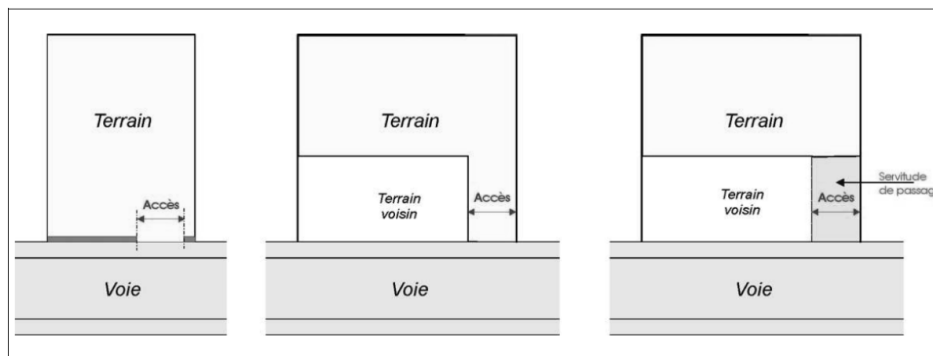
Conformément à l'article R.151-15 du Code de l'Urbanisme, certains des termes définis ci-dessous (et surlignés en bleu) sont utilisés conformément aux définitions qui en sont données par le lexique national d'urbanisme.

### **À CLAIRE VOIE**

Se dit d'une clôture ou d'un garde-corps constitué d'au moins 50% de vide.

### **ACCÈS**

L'accès est un passage privé ou public situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond, selon le cas, à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage), par lequel les véhicules (on parle d'accès charretier) ou les piétons pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte ou non à la circulation publique. Les accès comprennent les éléments de structures tels que les poteaux.



### **ALIGNEMENT**

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

### **AFFOUILLEMENT DE SOL**

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

### **ABRI DE JARDIN**

Petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobiliers de jardins, de piscines, bicyclettes. Un abri de jardin peut être démontable ou non, avec ou sans fondations. Dans le présent PLU, sauf disposition contraire dans le règlement, est considéré comme abri de jardin une construction ne dépassant pas 3.2 m de hauteur au faîtage et moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Cette notion se distingue de la notion d'annexe pour laquelle les prescriptions réglementaires imposées peuvent varier.

### **ANNEXE**

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

Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.



## CLÔTURE

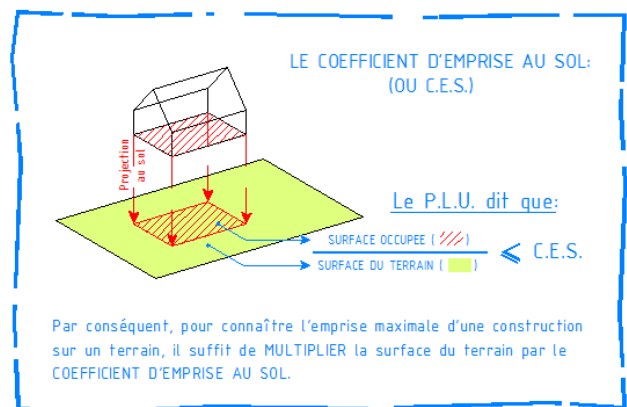
Une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public (elle est alors élevée en limite du domaine public), ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés). Ceci ne saurait toutefois constituer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

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation - espace activité - espace cultivé ; etc. Ne sont régies par le présent règlement que les clôtures donnant sur le domaine public, celles implantées le long des limites séparatives restent soumises aux dispositions du Code Civil. Sauf disposition expresse dans le règlement, les clôtures à vocation agricole ou forestière ne sont pas concernées par les règles d'aspect extérieur des articles 8.

## COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

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

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



## CONSTRUCTION

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

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

## CONTIGU

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

## DÉFRICHEMENT

Est un défrichement toute opération volontaire entraînant directement ou indirectement la destruction de l'état boisé d'un terrain et mettant fin à sa destination forestière.

## EMPLACEMENT RÉSERVÉ

Il constitue des emprises où doivent être réalisés des voies publiques, des ouvrages publics, des projets d'intérêt généraux ou des espaces verts. Il permet de « geler » la constructibilité de l'emprise concernée pour éviter qu'elle ne soit utilisée de façon incompatible avec la destination future. Leur délimitation est précisée sur les plans de zonage et leur liste y figure.

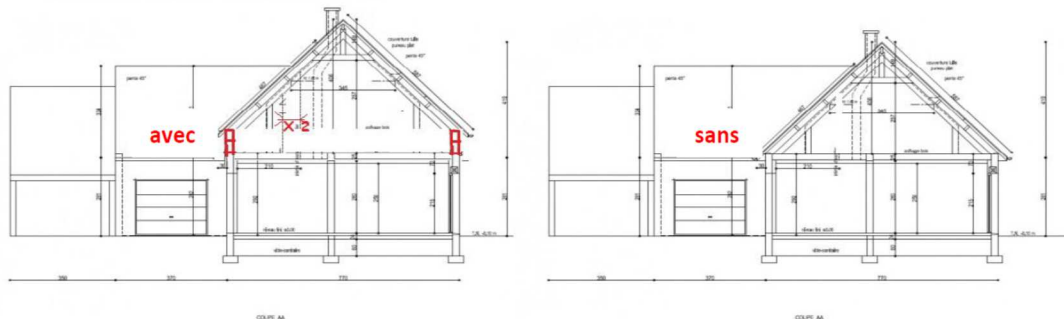
## EMPRISE AU SOL

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

#### ENCUUREMENT

Autrement nommé dératellement qui constitue une cloison de faible hauteur qui ferme les parties basses d'un comble et qui permet d'augmenter la hauteur constructible sous combles.



#### ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

Éléments d'une construction qui revêtent un caractère technique. Il peut s'agir notamment de transformateurs EDF, de machineries d'ascenseurs, de centrales de climatisation, de chaufferies, de pompes à chaleur, etc.

#### ESPACE LIBRE

Le terrain libre de toute construction est la surface du terrain dont sont retranchées les surfaces au sol des constructions principales, de leurs annexes, des terrasses, des piscines, des aires de stationnement (y compris les aires en ever-green), des accès et des équipements à vocation de services publics.

#### EXHAUSSEMENT DE SOL

Élévation du niveau du sol naturel par remblai.

#### EXTENSION

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

#### FAÇADE

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

#### FAÎTAGE

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

#### GABARIT

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

#### LIMITES SÉPARATIVES

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

#### LOGEMENTS AIDÉS

Est appelé logement aidé tout logement qui bénéficie d'une aide de l'Etat et / ou des collectivités pour son acquisition ou sa construction.

- Logements à loyer modéré  
Il s'agit des logements locatifs tels que visés par l'article L 302-5 du code de la construction et de l'habitation entrant dans l'inventaire annuel réalisé par l'Etat au titre de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU).
- Logements en accession abordable  
Il s'agit de logements destinés à l'accession à la propriété qui bénéficie d'un financement de type prêt social de location-accession (PSL-A) ou d'un mode de financement autre conditionné aux plafonds de ressources des ménages concernés ou encore qui est commercialisé par un opérateur dont l'activité s'inscrit dans un cadre réglementaire national fixant des plafonds de prix de vente ainsi que de ressources des acquéreurs. Il s'agit également des logements intermédiaires au sens de la définition donnée par l'article L302-16 du code de la construction et de l'habitation. Enfin, les logements en habitat individuel, relevant de lots à bâtir, dont le terrain d'assiette est inférieur à 300 m<sup>2</sup>, sont également comptabilisés dans cette catégorie.

#### **OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE**

Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble notamment les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les AFU, les permis groupés et tout permis de construire aboutissant à la création d'un nouvel ensemble d'habitation ou d'activités économiques.

#### **PISCINE**

Dans le présent règlement une piscine est considérée comme une construction (et non comme une annexe) et doit respecter les règles générales édictées aux articles 3 et 4. Pour le calcul de la marge de recul, les éléments à prendre en compte seront le bord extérieur de la margelle ou, en l'absence, le bord extérieur du bac.

#### **SABLIÈRE**

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

#### **SAILLIES**

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

#### **SOL OU TERRAIN NATUREL**

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

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

#### **SURÉLÉVATION**

Désigne l'extension d'un bâtiment existant sur l'emprise au sol totale ou partielle de celui-ci, en rehaussant plusieurs murs ou la toiture.

#### **SURFACE DE PLANCHER**

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

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables ;

- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

#### **SURFACE DE VENTE**

La surface de vente correspond à l'espace couvert ou non couvert affecté à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, ainsi qu'aux espaces affectés à l'exposition des marchandises proposées à la vente et à leur paiement, et des espaces affectés à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente (hors réserves, laboratoires et surfaces de vente de carburants). Ne sont pas compris les réserves, les cours, les entrepôts, ainsi que toutes les zones inaccessibles au public, les parkings, etc. Sont exclues les surfaces correspondant à des formes de vente non sédentaires, en stand ou par correspondance.

#### **TERRASSE**

Le présent règlement renvoi à deux types de terrasses :

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

#### **TRANSPARENCE HYDRAULIQUE**

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

#### **UNITÉ FONCIÈRE**

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