

# Saint-Laurent-de-Chamousset

## Plan Local d'Urbanisme



## Sommaire

<b>TITRE I – Rappels et définitions .....</b>	<b>3</b>
Article 1 - Champ d'application territoriale .....	3
Article 2 - Division du territoire en zones .....	3
Article 3 - Autres éléments portés sur le document graphique.....	4
Article 4 - Adaptations mineures de certaines règles .....	4
Article 5 - Droit de préemption urbain .....	5
Article 6 – Définitions issues du lexique national .....	5
Article 7 – Définitions supplémentaires .....	8
Article 8 - Destinations et sous-destinations.....	13
Article 9- Voiries départementales .....	20
<b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES .....</b>	<b>22</b>
Article 1 - Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels.....	22
Article 2- Éléments identifiés au titre de l'article L151-23.....	25
Article 3– Qualité urbaine, architecturale et paysagère .....	27
Article 4 : Périmètres de zones de recherche et d'exploitation de carrières .....	34
<b>TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>	<b>35</b>
U1- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité.....	36
U2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	38
U 3- Équipement et réseaux.....	42
<b>TITRE IV– DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....</b>	<b>44</b>
<b>Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AUa .....</b>	<b>45</b>
AUa1- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité .....	45
AUa2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	46
AUa 3- Équipement et réseaux.....	49
<b>Chapitre III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUi .....</b>	<b>51</b>
1AUi1- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité .....	51
1AUi2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	52
1AUi 3- Équipement et réseaux .....	53
<b>TITRE VI – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....</b>	<b>55</b>
A1- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité .....	56
A2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	57
A3 Équipement et réseaux.....	59
<b>TITRE VII – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES .....</b>	<b>61</b>
N1- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité .....	62
N2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	63
N3- Équipement et réseaux .....	65
<b>Titre VIII -Annexes du règlement .....</b>	<b>67</b>

## TITRE I – Rappels et définitions

Le présent règlement de PLU est établi conformément aux dispositions des articles L.151-8 à L.151-42 et R151-9 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### Article 1 - Champ d'application territoriale

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de SAINT LAURENT DE CHAMOUSSET.

### Article 2 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées par un trait, et repérées au plan par les indices suivants :

#### **Zones urbaines (article R151-18 du code de l'urbanisme) :**

**Zones U** : Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

#### **Zones à urbaniser (article R151-20 du code de l'urbanisme) :**

**Zones AU**, 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.

#### **Zones agricoles (articles R151-22 et R151-23 du code de l'urbanisme)**

**Zones A** 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.

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.

### **Zones naturelles et forestières (articles R151-24 et R151-25 du code de l'urbanisme)**

**Zones N.** 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.

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.

### **Article 3 - Autres éléments portés sur le document graphique**

Le plan comporte aussi :

- Les sites et éléments identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ou en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale ;
- Une identification des risques naturels connus
- Les changements de destination identifiés au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme.

### **Article 4 - Adaptations mineures de certaines règles**

En application de l'article L.152-3 du code de l'urbanisme :

« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section ».



## **Article 5 - Droit de préemption urbain**

Le droit de préemption urbain s'applique sur l'ensemble des zones U et AU de la commune.

## **Article 6 – Définitions issues du lexique national**

*D'après le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015*

### **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.

### **Bâtiment**

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale. Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes ;
- soit de l'absence de toiture; - soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

### **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.

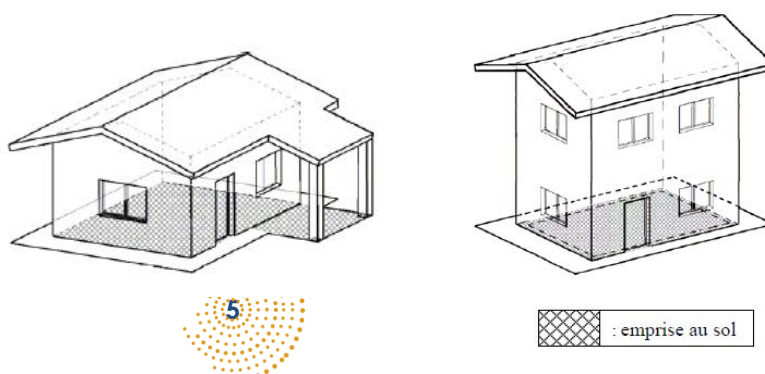
La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment

### **Construction existante**

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

### **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.



## 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.

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal)

## 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.

## 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.

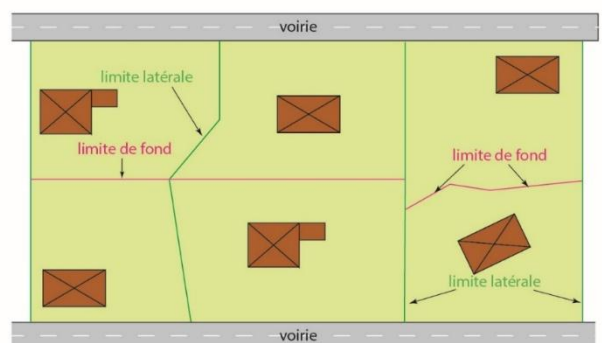
La notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol. Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

## Hauteur

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

## 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.



### Local accessoire

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

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ... De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante... ».

### Voies ou emprises publiques

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

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

## Article 7 – Définitions supplémentaires

### Affouillement – Exhaussement des sols hors emprise des constructions

- **Affouillement** : Creusement.
- **Exhaussement** : Action d'augmenter, de surélever

Il est rappelé que les affouillements et exhaussements de sols sont soumis à autorisation à condition que leur superficie soit supérieure à 100 m<sup>2</sup> et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 mètres. Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang, d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement ou déblaiement à la réalisation de voie privée.

Toutefois le règlement du PLU prévoit la limitation des affouillements et des exhaussements hors emprise des constructions.

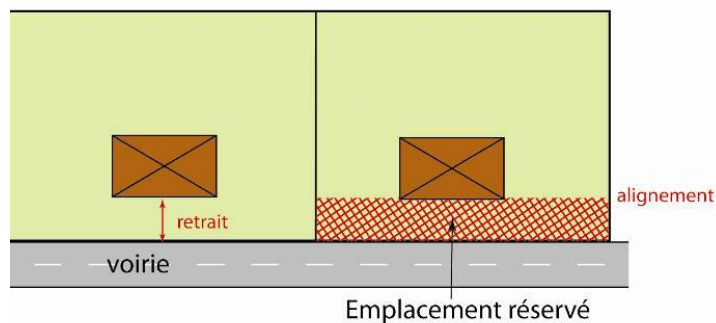
### Alignement :

L'alignement est la détermination, par l'autorité administrative compétente, de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées. (Art. L 111-1 et L 112-1 et suivants du Code de la Voirie Routière).

L'alignement désigne, dans le présent règlement :

- La limite entre le domaine public actuel ou futur et le domaine privé.
- La limite d'un emplacement réservé ou d'une localisation prévue pour la création d'une voie, d'une place, d'un cheminement ou d'un élargissement.

Le retrait est la distance comptée en tout point de la construction, perpendiculairement à la construction existante ou projetée de l'alignement tel que défini précédemment. Les avant toits inférieurs à 50 cm ne sont pas comptabilisés dans les retraits.



L'emplacement réservé crée un nouvel alignement

### Aménagement :

Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

### Acrotère

Muret situé en bordure de toiture dans le prolongement du mur de façade et masquant un toit plat ou une terrasse.

### Clôture

Toute enceinte qui ferme l'accès d'un terrain (mur, haie, grillage, palissade...)



### Coupe et abattage d'arbres

La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère occasionnel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichement ou déboisement, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des coupes rases suivies de régénération et substitution d'essences forestières.

### Constructions à usage d'équipement collectif

Il s'agit de constructions publiques ou privées à usage scolaires, sociaux, sanitaires, culturels, sportifs ... d'intérêt général.

### Constructions à usage de stationnement

Il s'agit de parcs de stationnement en silo ou souterrain, qui ne constituent pas de surface de plancher, mais qui comportent une ou plusieurs constructions ou ouvrages soumis au permis de construire. Ils concernent tant les garages nécessaires à la construction (que les parcs indépendants d'une construction à usage d'habitation ou d'activités).

### Défrichement

Les défrichements et les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.

Le défrichement se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines, dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

### Emplacement Réservé (Article L.151-41 du code de l'urbanisme) :

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

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

### Espaces boisés classés

Article L113-1 du code de l'urbanisme :

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignement.

Article L113-2 du code de l'urbanisme :

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application du présent alinéa.

### Impasse

Voie ouverte ou non à la circulation publique disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

### Implantation :

Les règles d'implantation s'appliquent en tout point de la construction.

En cas d'implantation en retrait, les encorbellements, saillies de toitures, balcons, ne sont pas pris en compte dans la limite de 0.50 mètre de débordement.

Dans le cas d'une implantation au-delà du retrait minimum défini dans la zone, cet alinéa ne s'applique pas.

**Installations classées** pour la protection de l'environnement ou ICPE (soumise à déclaration, enregistrement ou autorisation)

Au sens de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières, et d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale et qui, par leur nature, peuvent nuire à leur environnement. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

**Marge de recul** : Retrait imposé pour l'implantation d'un bâtiment, par rapport à l'alignement ou aux limites séparatives ; cette marge définit une zone dans laquelle il est impossible de construire.

### Modénature

Proportion et disposition de l'ensemble des éléments, des moulures et des membres d'architecture qui caractérisent une façade (par exemple : corniches, moulures, le dessin des menuiseries, éléments d'ornement, etc.)

### **Mur de soutènement :**

Le mur de soutènement de par sa forme, ses dimensions, la pente du terrain et l'état des lieux a pour but et pour effet d'empêcher les terres de la propriété supérieure de glisser ou de s'abattre sur une propriété inférieure.

Lorsqu'il est édifié en limite de terrain, il est assimilé à une clôture et devra respecter les hauteurs définies par le règlement.

Les murs de soutènement sont limités à une hauteur de 1.60m.

### **Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics**

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques soumises le cas échéant à la réglementation des ICPE, édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou de télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc...

**Pan** : Chacun des côtés de la couverture d'une construction.

**Pignon** : Mur extérieur qui porte les pans d'un comble et dont les contours épousent la forme des pentes de ces combles.

### **Reconstruction à l'identique (article L111-15 du code de l'urbanisme)**

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

**Remblai** : Action de remblayer, opération de terrassement consistant à rapporter des terres pour faire une levée ou combler une cavité.

**Saillie** : Toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan de façade d'une construction ou le gabarit-enveloppe de la construction.

### **Servitude (au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme)**

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

### **Surface de plancher (Art. R112-2 du code de l'urbanisme)**

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

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

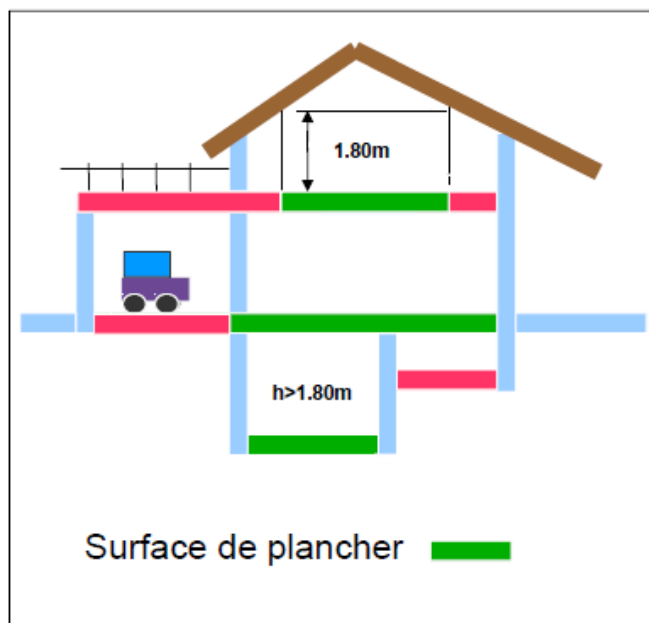
4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

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

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

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

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



#### La surface taxable procède d'un autre calcul :

La surface qui sert de base de calcul à la taxe d'aménagement correspond à la somme des surfaces closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades.

Il faut en déduire :

- l'épaisseur des murs qui donnent sur l'extérieur,
- les trémies des escaliers et ascenseurs.

Constituent donc de la surface taxable :

- tous les bâtiments (y compris les combles, celliers, caves, dès lors qu'ils dépassent 1,80 m de hauteur sous plafond),
- ainsi que leurs annexes (abri de jardin notamment).

Un bâtiment non clos (ouvert sur l'extérieur avec une cloison de façade en moins, pergola ou tonnelle par exemple) ou une installation découverte (une terrasse par exemple) n'est pas compris dans la surface taxable. Par contre, une véranda couverte et close est taxable.

Si certains ouvrages sont exclus de la surface taxable, ils sont cependant soumis à la taxe de façon forfaitaire par emplacement (aire de stationnement, piscine découverte, panneau solaire au sol, éolienne, etc.).

#### Terrain naturel

Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis.

## Article 8 - Destinations et sous-destinations

Les destinations des constructions sont :

- 1° Habitation
- 2° Commerce et activités de service
- 3° Équipement d'intérêt collectif et services publics
- 4° Exploitation agricole et forestière
- 5° Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire

Les sous-destinations sont :

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, hébergement.

- La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

Cette sous-destination recouvre également :

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

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

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

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

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

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

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

- La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition



de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique ;

*Elle recouvre d'une part « les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle », c'est-à-dire tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés.*

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

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

- La sous-destination « restauration » recouvre les constructions es constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.

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

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

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

- La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

*Elle s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels (par exemple : enseigne « Métro », grossistes en rez-de-chaussée en ville...)*

- La sous-destination « activité de service avec l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.

*Elle s'applique à toutes les constructions où s'exerce 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.*

*L'arrêté du 22 mars 2023 a ajouté les termes « notamment médicaux » pour indiquer plus clairement que la définition concerne les constructions destinées à recevoir les patients des professionnels médicaux (les médecins, les sage-femmes et les chirurgiens-dentistes) et paramédicaux (les infirmiers, les masseurs-kinésithérapeutes, les orthophonistes, les préparateurs en pharmacie...).*

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

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

qu'un certain nombre de services.

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

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

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

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

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

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

*Le classement en « autres hébergements touristiques » ne distingue pas le caractère lucratif ou non des établissements concernés, comme le prévoit l'article D. 325-1 du code du tourisme. Ainsi, une résidence ou des maisons familiales de vacances appartenant à une personne morale de droit public, et destinées à assurer un séjour de vacances à des enfants dans le cadre de colonies de vacances, ou à des familles ayant des revenus modestes, relèvera également de cette sous-destination même si son exploitation globale n'a pas de caractère commercial.*

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

**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 sept sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public, lieux de culte.

- 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. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

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

*Ce caractère substantiel de l'accueil du public n'est pas quantifié (il n'est pas nécessaire que plus de 50 % de la surface de plancher du bâtiment soit dédié à l'accueil du public) mais estimé au regard des missions de service public qui y sont exercées.*

*Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics, dont les maisons « France services ».*

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

- 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.

*Elle recouvre les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration... Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires tels que ceux abritant les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.*

- 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.

*Elle recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publics (article L. 6323-3 du code de la santé publique)*

- 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.

*Elle recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras, etc... Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif*

- 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.

*Elle recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football...) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases, etc..*

- 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 « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

*Elle recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de*

quartier...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association.

Cette sous-destination recouvre également les aires permanentes d'accueil des gens du voyage, c'est-à-dire les aires aménagées pour l'accueil des caravanes constituant le mode d'habitat mobile permanent des gens du voyage pour une durée maximale de trois mois consécutifs.

Il n'en est pas de même pour les terrains familiaux locatifs qui accueillent des constructions et dont le mode de gestion et d'attribution par un bailleur social les fait relever logiquement de la sous-destination « logement ».

En revanche, la réalisation des aires de grands passages qui, selon les caractéristiques définies par l'article 1er du décret n° 2019-171 du 5 mars 2019 relatif aux aires de grand passage, ne comportent pas de constructions, n'entrera pas dans le champ d'application des dispositions applicables aux destinations et sous-destination de constructions mais sera appréhendée en termes de nature d'activités autorisées dans la zone du PLU

- La sous-destination lieux de culte recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux. »

Elle a été créée par l'arrêté du 22 mars 2023 afin de désigner spécifiquement les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux. Elle recouvre les établissements destinés à l'exercice d'un culte.

L'article 7 de la loi n° 2021-1109 du 24 août 2021 confortant le respect des principes de la République a introduit dans le code de l'urbanisme un nouvel article L. 422-5-1 instaurant la consultation préalable du représentant de l'État dans le département pour tout projet portant sur des constructions et installations destinées à l'exercice d'un culte. La création de la nouvelle sous-destination spécifique aux lieux de culte facilitera la procédure mise en œuvre pour l'application de ces dispositions.

**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, exploitation forestière.

- La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au 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.

Les activités agricoles sont définies par le 1<sup>er</sup> alinéa de l'article L. 311-1 du code rural et la pêche maritime (CRPM) comme des « activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines et d'exploitation de marais salants sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle (...) ».

Ainsi, la sous-destination recouvre les constructions destinées à l'élevage des animaux. Les élevages de chiens, de chats ou de chevaux, constituent bien une activité agricole au sens de la définition juridique de l'article L. 311-1 du CRPM. Il n'en est pas de même des activités de gardiennage. Un chenil destiné au gardiennage de chiens en pension ne relève pas d'une activité agricole mais, dans certains cas, peut être considéré comme une installation nécessaire à une activité agricole d'élevage.

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

**La destination de construction « Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire »** prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les cinq sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne.

- La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du

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

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

*Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser.*

- La sous-destination « entrepôt » recouvre les 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.

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

*Elle recouvre également les « data centers ».*

*Les équipements de logistique urbaine de proximité entrent également dans cette catégorie d'entrepôt. En effet, ces locaux sont affectés à des activités de service logistique liées à la livraison finale et à la réexpédition des marchandises, pouvant inclure du stockage de courte durée et le retrait par le destinataire, à l'exclusion de tout service commercial incluant la préparation des commandes destinées à un client final*

- La sous-destination « bureau » recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.

*Elle recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.*

*Les constructions des administrations dont l'accueil du public est limité ; sont rattachées à cette sous-destination « bureau ». En effet, les fonctions urbaines des bureaux « administratifs » n'accueillant pas du public et les bureaux « tertiaires » du secteur privé sont identiques. Il ne peut pas être justifié de différencier les règles (hauteur, stationnement, assainissement, etc...) qui leur sont applicables dans un PLU pour des raisons d'urbanisme.*

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

*Elle recouvre les constructions les centres, palais et parcs d'exposition, les zéniths, etc*



- La sous-destination : « cuisine dédiée à la vente en ligne » recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

*Il s'agit de locaux de type « dark kitchen » qui ne prévoient pas la possibilité d'accueillir une clientèle pour se restaurer sur place.*

#### Rappels des décisions du Conseil d'État :

Les jurisprudences du Conseil d'État intervenues régulièrement depuis 2018 rappellent les points suivants :

*« Si l'usage d'une construction résulte en principe de la destination figurant à son permis de construire, lorsqu'une construction, en raison de son ancienneté, a été édifiée sans permis de construire et que son usage initial a depuis longtemps cessé en raison de son abandon, l'administration, saisie d'une demande d'autorisation de construire, ne peut légalement fonder sa décision sur l'usage initial de la construction ; il lui incombe d'examiner si, compte tenu de l'usage qu'impliquent les travaux pour lesquels une autorisation est demandée, celle-ci peut être légalement accordée sur le fondement des règles d'urbanisme applicables »*

On rappelle que les constructions sont soumises à permis de construire depuis le 15 juin 1943. Toute construction antérieure n'a donc juridiquement pas de destination (au sens du code de l'urbanisme) mais un usage. De ce fait toute construction dépendant d'une habitation avec laquelle elle forme un ensemble cohérent, si elle a été édifiée avant juin 1943 (ce qui est le cas de toutes les fermes historiques de la commune), et qui n'a plus d'usage agricole ou autre, est donc assimilée à l'usage de la destination de l'habitation à laquelle elle se rattache. Il n'y a donc pas de changement de destination en droit si elle est aménagée en surface habitable.

## Article 9- Voiries départementales

Le long des routes départementales hors des zones agglomérées, le Département en tant que gestionnaire des voies pourra le cas échéant au moment de l'autorisation d'urbanisme, exiger un recul des constructions et des accès pour des raisons de sécurité sur son domaine routier. Dans ce cas le Département préconise :

### 1 : Définition

L'accès est la partie de limite du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain d'assiette de la construction et de l'opération.

Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

### 2 : Règles générales

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.

Ces dispositions sont cependant applicables en cas de changement d'affectation de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

2-1. Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
- le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.

Sur une distance minimale de 5 mètres à compter de l'alignement, la pente ou la rampe de l'accès devra être inférieure à 5 %.

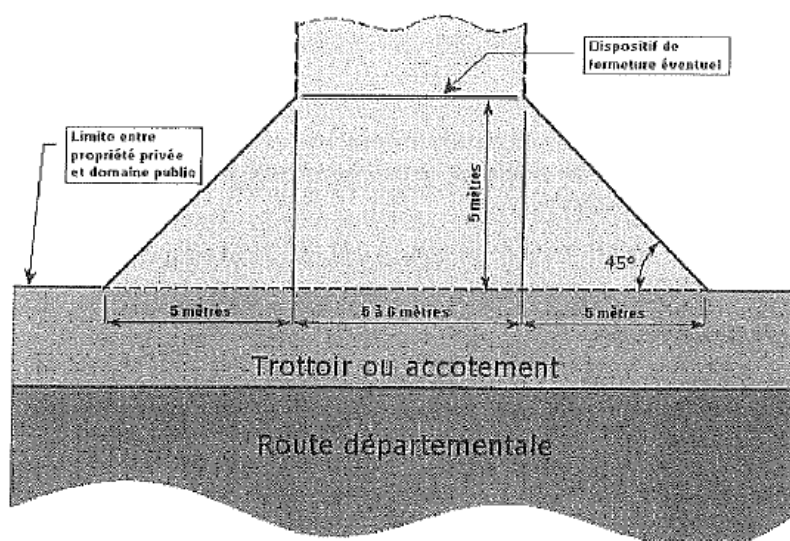
2-2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet de construction peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

### 2-3. Réalisation des accès

Sauf impossibilité technique ou de configuration du terrain, les accès seront réalisés selon les descriptifs ci-après :

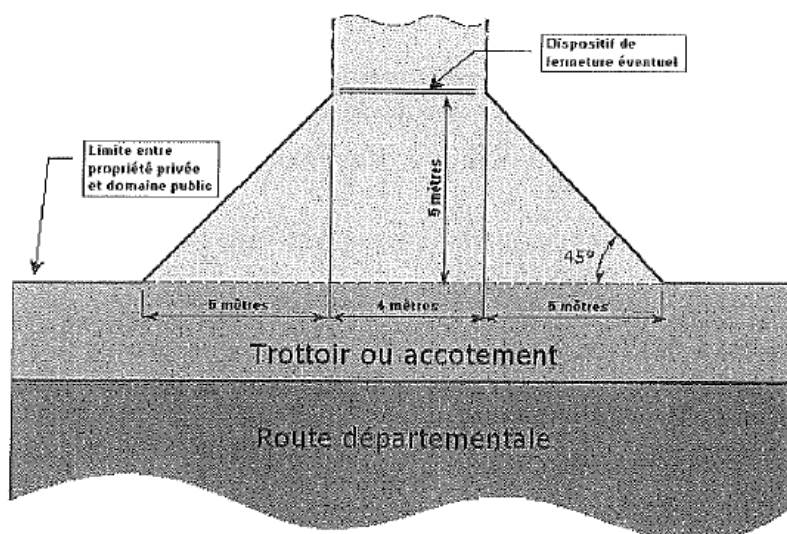
#### 2-3-1. Accès collectif

L'accès à la construction projetée aura une largeur comprise entre 5 et 6 mètres. Elle se terminera par deux pans coupés inclinés à 45° sur l'alignement actuel ou projeté de la route départementale. Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à cet alignement (voir schéma).



### 2-3-2. Accès individuel

La voie d'accès aura une largeur de 4 mètres. Elle se terminera par deux pans coupés inclinés à 45° sur l'alignement actuel ou projeté de la route départementale. Le dispositif de fermeture éventuel sera implanté avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à cet alignement (voir schéma).



De part et d'autre de l'accès, les constructions ou végétaux seront implantés de manière à ne pas masquer la visibilité.

## TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

### Article 1 - Règles applicables aux secteurs présentant des risques naturels

#### Le PPRI :

La commune est concernée par le risque d'inondation. Ces risques sont intégrés dans un plan de prévention des risques (PPRI) annexé au PLU. Ce document est une servitude d'utilité publique qui s'impose directement aux autorisations d'urbanisme.

#### Les risques mouvements de terrain

La commune a fait réaliser une étude spécifique sur le risque géologique (Etude GEOTEC). Celle-ci porte sur l'ensemble du territoire communal. Cette étude est annexée au PLU, le document graphique du PLU intègre la carte de constructibilité, dans lesquels les prescriptions suivantes sont mises en place.

	Aléa Fort	Aléa Moyen	Aléa Faible	Hors aléa
Zones N ou A	Inconstructible (R)	Inconstructible (R)	Constructible avec recommandations (B2)	Constructible
Zones U et AU	Inconstructible (R)	Constructible avec prescriptions (B1)	Constructible avec recommandations (B2)	Constructible

Les zones rouges sont dites zones R

Les zones bleues sont dites zones B

## PRESCRIPTIONS DE CONSTRUCTIBILITE DES PARCELLES

Certaines de ces prescriptions relèvent du Code de l'Urbanisme, les autres du Code de la construction ou de l'environnement.

	Règles d'urbanisme	Règles de construction	Autres règles
➤ <b>ZONES « R »</b>	<b>NON CONSTRUCTIBLES</b>		
<p><u>Les zones agricoles et naturelles du PLU situées en secteur d'aléa moyen « glissement de terrain », et toutes les zones du PLU situées en secteur d'aléa fort « glissement de terrain » ne pourront faire l'objet d'aucune construction nouvelle ni travaux ni installation sauf pour les cas suivants :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la surélévation et l'extension des constructions existantes dans les limites autorisées par le PLU, et à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation du nombre de personnes exposées au risque.</li> <li>- la reconstruction de bâtiment si un phénomène naturel (glissement de terrain, coulée de boue, inondation...) n'est pas la cause du sinistre et sous réserve qu'il n'y ait ni augmentation de l'emprise au sol ni augmentation du nombre de personnes exposées au risque ni changement de destination, sauf si ce changement tend à réduire la vulnérabilité.</li> <li>- les travaux de protection des constructions et infrastructures existantes destinés à réduire les risques liés aux mouvements de terrain</li> </ul> <p>Les travaux d'aménagement et d'entretien des constructions existantes sont autorisés dans les zones de risque fort à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation de la vulnérabilité.</p>	<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>		
➤ <b>ZONES « B1 »</b>	<b>CONSTRUCTIBLES AVEC PRESCRIPTIONS</b>		
<p><u>Les zones urbanisées et urbanisables du PLU situées en secteur d'aléa moyen pourront être construites sous réserve du suivi des dispositions suivantes :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>étude de sol</u> : la construction devra être adaptée à la nature du terrain. Il est recommandé dans ce cas de faire réaliser, avant le démarrage des travaux, une étude géotechnique de sol par un bureau d'étude spécialisé (étude niveau G2 au sens de la norme NF P94-500).</li> <li>- <u>terrassements</u> : <ul style="list-style-type: none"> <li>• en l'absence d'ouvrage de soutènement, la hauteur des déblais et remblais sera limitée à 2m. Pour des hauteurs supérieures, un dispositif de soutènement devra être prévu qui sera dimensionné par une étude spécifique.</li> <li>• les pentes maximum des talus de déblai seront de 3 horizontal pour 2 vertical (3H/2V) dans les terrains meubles et de 1 horizontal pour 1 vertical (1H/1V) dans le rocher sain à peu fracturé. Pour des pentes supérieures, un procédé de renforcement des terrains devra être prévu qui sera dimensionné par une étude spécifique.</li> <li>• les remblais dans les pentes seront posés sur redans d'accrochage avec base drainante épaisse (50cm).</li> <li>• la réalisation de sous-sols est fortement déconseillée en première approche, des terrassements importants étant susceptibles de déstabiliser les matériaux. En cas d'absolue nécessité, la construction d'un tel ouvrage pourra s'envisager au cas par cas, mais devra faire l'objet au préalable d'une étude de dimensionnement spécifique.</li> </ul> </li> <li>- <u>fondations et implantation des constructions</u> : <ul style="list-style-type: none"> <li>• les fondations seront si possible descendues jusqu'au substratum compact.</li> </ul> </li> </ul>	<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>	<p>X</p>	



24

## Article 2- Éléments identifiés au titre de l'article L151-23

En référence à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

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

Sur le territoire, des "éléments remarquables à protéger" sont délimités sur plusieurs secteurs de la commune afin d'établir une protection des zones humides, des haies et des corridors écologiques.

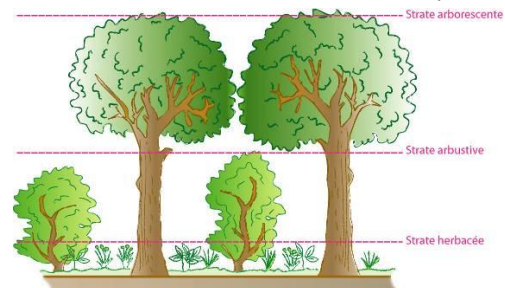
### Pour les haies identifiées au titre de l'article L151-23

Ces continuums végétaux ne doivent pas être détruits, toutefois de façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée uniquement si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques ou par des problèmes phytosanitaires.

Dans ce cas toute intervention détruisant un de ces éléments est soumise à déclaration préalable. En cas d'intervention (abattage partiel) sur ces haies identifiées, une replantation est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales. Elles devront être replantées par des essences locales en respectant de préférence les préconisations suivantes.

Les haies comprendront plusieurs strates et seront constituées d'essences locales et variées (excluant les thuyas, cyprès et laurier cerise) :

- Une strate herbacée,
- Une strate arbustive comportant au moins trois espèces différentes d'essences locales
- Une strate arborescente comportant au moins trois espèces différentes d'essences locales



### Pour les zones humides identifiées au titre de l'article L151-23 :

#### Sur le principe :

Toute zone humide identifiée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

#### Toutefois :

En cas de projet d'intérêt général, la séquence "éviter-réduire-compenser" peut-être utilisée :

- Étape n°1 : Rechercher l'évitement des impacts négatifs ;
- Étape n°2 : Réduire les impacts négatifs qui n'ont pu être évités lors de l'étape n°1.
- Étape n°3 : Compenser les impacts négatifs résiduels.

**Pour les corridors écologiques identifiés au titre de l'article L151-23:**

Dans ces secteurs, toute construction, y compris pour les équipements publics, est interdite.

Les éléments arborés existants seront préservés, notamment le long des cours d'eau (maintien des ripisylves, des haies et alignements d'arbres). Seul l'entretien est autorisé (coupe et abattage) mais aucun défrichement n'est autorisé. Toute coupe ou abattage est soumise à déclaration préalable. Une replantation, par des essences équivalentes, est obligatoire de façon à reconstituer les continuités végétales.

Les ouvrages réalisés dans le lit mineur des cours d'eau devront maintenir la libre circulation de la faune piscicole.

## Article 3– Qualité urbaine, architecturale et paysagère

Ce volet est structuré en plusieurs chapitres :

- **Prescriptions générales applicables à toutes les constructions**
- **Prescriptions applicables aux constructions neuves**
- **Restauration des bâtiments anciens**
- **Prescriptions applicables aux constructions agricoles et aux constructions dans les zones Ui et AU**

### 3.1 - Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

#### 3.1.1/ Aspect

Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemples : chalets savoyards, architectures néo-classiques, haciendas...). L'architecture contemporaine est admise. Elle n'est pas considérée comme extérieure à la région et doit suivre les règles suivantes.

**Illustrations de constructions d'aspects étrangers à la région ou néoclassiques à proscrire :**



*Recommandation : La volumétrie des constructions sera simple et composée, même dans le cas de bâtiments importants. L'articulation des volumes respectera de préférence un plan orthogonal.*

#### 3.1.2/ Enduits et couleurs et des façades

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

Les enduits devront respecter par leur couleur les tons des enduits et badigeons traditionnels locaux. La couleur blanche et les couleurs primaires sont interdites en grande surface.

Les façades bois et végétalisées sont admises.



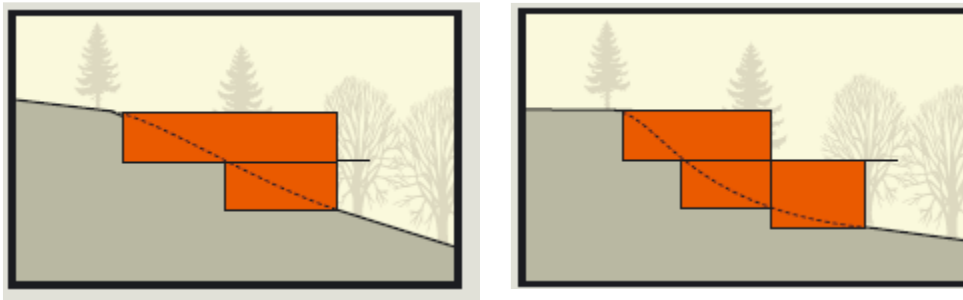
### 3.1.3/ Mouvements de sol et talus, et implantation des bâtiments

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, par conséquent sont interdits :

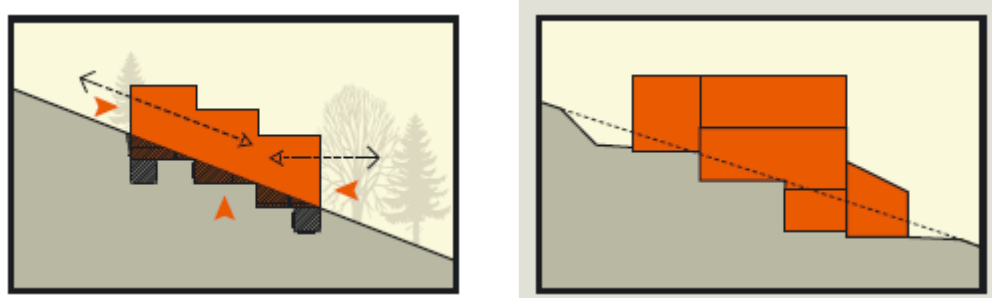
- Les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti (exemple : buttes de terres interdites).

Dans les pentes, à partir de 15%, les constructions devront s'adapter à la pente selon les modes d'implantation suivants :

#### **Par encastrement dans le terrain :**



#### **En accompagnant la pente (étalement en cascade) :**



En cas de forte pente, le terrain devra être travaillé en "redans"

#### COMPOSITION DES TALUS :

La topographie du terrain naturel devra être respectée. Les niveaux de sol devront s'implanter le plus près possible du terrain naturel. Seuls les accès aux garages en sous-sol pourront faire l'objet de dispositions particulières.

Les constructions agricoles ne sont pas concernées par ces dispositions.

Les talus doivent être plantés.

Les enrochements et les soutènements doivent rester limités et de taille adaptée à l'échelle du site paysager. Leur hauteur ne devra pas dépasser 1,5 m de hauteur, les restanques sont autorisés..

### 3.1.4/ Clôtures

Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine. L'aménagement de nouveaux accès est possible.

Pour les clôtures nouvelles, elles doivent être édifiées à l'alignement des voies sauf contrainte technique.

#### Pour l'ensemble des constructions :

La hauteur des clôtures ne peut excéder les hauteurs définies sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture préexistant dépassant cette hauteur. Dans ce cas la hauteur ne pourra excéder soit 1.80 m soit la hauteur préexistante si celle-ci dépasse 1.80m.

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un grillage sans support visible d'une hauteur maximale de 1.80 m.
- Soit d'un muret enduit d'une hauteur maximale de 0,60 m qui pourra être surmonté d'un système à claire voie. La hauteur totale ne devant pas dépasser 1.80 m.
- Soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1.80m.
- En cas de soutènement en clôture, la hauteur du mur de soutènement ne peut excéder 1.80. Dans ce cas il pourra être surmonté par une clôture entièrement à clairevoie qui ne pourra excéder 1.20m de hauteur.

Les clôtures peuvent également être constituées par des haies doublées ou non des autres modes de clôtures mentionnés ci-dessus. Les haies seront d'espèces variées.

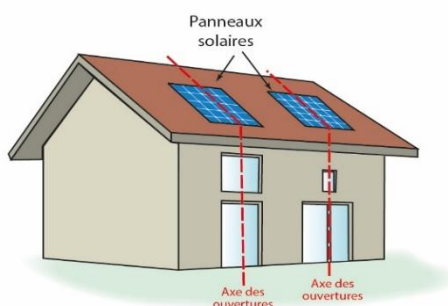
### 3.1.5/ Panneaux solaires, paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur et autres éléments techniques

#### Panneaux solaires sur les toitures à pentes :

Les panneaux solaires doivent s'intégrer à la toiture qui leur sert de support sauf en cas d'impossibilité technique. Ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit de sorte à s'apparenter à un châssis de toit.

Ils doivent être axés le plus possible avec les ouvertures de façade.

Les tuiles solaires imitant les caractéristiques des tuiles creuses ou romanes sont possibles.



#### Panneaux solaires sur les toitures terrasses :

Les panneaux solaires devront s'intégrer dans l'architecture du bâtiment et ne pas dépasser de plus de 25cm du haut de l'acrotère.

#### Les paraboles et antennes de toit :

Elles devront être le moins possible, perceptibles depuis l'espace public. Elles seront implantées sur le toit et dans la mesure du possible près d'une cheminée. Leur implantation en débord des loggias et balcons est interdite.

### Climatiseurs et pompes à chaleur

Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade visible de l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et ne seront pas saillants ou masqué par des éléments architecturaux. S'ils sont posés sur des toitures-terrasses, ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.

### Autres éléments techniques

Les logettes de desserte et de comptage (eau, gaz, électricité, réseaux secs) devront être encastrées dans les murs si possibilité technique. En l'absence de murs, les logettes seront intégrées dans la clôture.

Pour les bâtiments d'activités économiques : les édicules (cheminée, ouvrages techniques, etc.) devront être limités en toiture. Quand pour des raisons de fonctionnement, la construction doit avoir plusieurs éléments techniques en toiture, ceux-ci seront intégrés ou masqués par un élément architectural.

## **3.2 - Prescriptions applicables aux constructions neuves et celles édifiées depuis 1940**

### **3.2.1/ Toitures (pentes)**

Les toitures avec des pentes doivent être de disposition simple dans le sens convexe et composées au minimum de deux pans. Un pan est autorisé pour les volumes annexes accolés à la construction principale. Les toitures à un pan sont autorisées pour les constructions bioclimatiques.

Les pans de toiture devront être plans (c'est-à-dire sans cassure).

Leur pente doit être au minimum de 25 % et au maximum de 45 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Des pentes inférieures sont admises pour les vérandas.

Les toitures-terrasses dites encore « toitures plates » (pentes inférieures à 10%) sont admises.

### **3.2.2/ Débords**

Les toitures à pentes doivent avoir un débord minimal de 20 cm et maximal de 50 cm en façade (sauf en limite de propriété).

Les casquettes solaires ne sont pas concernées par ce dimensionnement des débords.

### **3.2.3/ Type de couverture**

Lorsque que les toitures à pentes sont couvertes de tuiles, celles-ci doivent être de type tuiles creuses ou romanes, ou tuiles plates losangées de coloration rouge, rouge nuancée ou d'aspect « tuile vieillie ». Le panachage des tuiles est interdit.

En cas d'extension d'une construction, les tuiles devront être de même nature que celles du bâtiment existant (sauf contrainte technique).

L'ardoise est interdite sauf en cas de réfection ou d'extension d'une construction existante ayant une toiture de ce type.

Les couvertures des vérandas et des annexes ne sont pas règlementées.

### 3.2.4/ Ouvertures dans les toitures

Les châssis de toitures et fenêtres de toit seront disposés de façon alignée sur la toiture (sauf contrainte technique).

### 3.2.5/ Cheminées

Les gaines de cheminées en saillie sur les murs, en pignon ou en façade donnant sur la rue sont interdites sauf si elles sont intégrées dans la rive du toit. Si elles sont maçonnées, elles doivent être enduites dans le même ton que la façade.

## 3.3 - Restauration des bâtiments anciens (construits avant 1940)

Sont considérés comme bâtiments anciens les constructions réalisées avant 1940.

**3.3.1/ La restauration** des maisons anciennes devra respecter les dispositions originelles en conservant les éléments de décor architectural : les portails d'entrée, les encadrements de pierre seront conservés.

La création de décrochements en toiture, en façade est proscrite sauf pour les accès et les balcons.

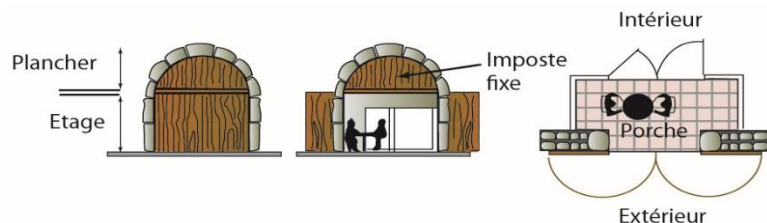
Dans le cas de fermeture des volumes ouverts (comme les remises), l'aspect originel devra être préservé (piliers de pierre, charpentes, transparence du volume...).

*Recommandation : on privilégiera les fermetures en arrière des piliers, ainsi que les éléments vitrés ou bois.*

Les grandes ouvertures de type ouvertures de granges et chapis ne seront pas murées. On ne créera pas non plus de fenêtre par murage partiel. On utilisera de préférence des fermetures vitrées (impôtes et ouvrants vitrés). L'ouverture représente un « vide » important qui associée au mur (« plein ») compose la façade. Il est important que ces éléments conservent leur identité. Le vide devra rester d'aspect plus « fragile » : verre, bois.



Illustration de fermetures vitrées de porte de grange à privilégier



Pour un traitement de porte de grange

### 3.3.2/ Murs

Les murs en pierre de taille (blocs taillés et disposés en assises régulières) seront laissés apparents sauf dans le cas d'un parement très dégradé, les briques en entourage de fenêtre seront conservées.

Les murs seront enduits : les enduits seront traités avec une finition homogène et lisse. Les éléments de modénature (tels que les corniches) seront maintenus.

Lorsque les murs sont constitués de moellons de pierre ils seront enduits ou rejointés.  
Ces règles ne s'appliquent pas aux isolations extérieures.

### 3.3.3/ Volets

Les caissons des volets roulants ne seront pas saillants sauf en cas d'impossibilité technique avérée et dans ce cas ils seront masqués par un élément de décor architectural (de type Lambrequin).

### 3.3.4/ Toitures (pentes)

Leur pente doit être identique à l'existant. Des pentes différentes sont admises en cas d'extension ou de reconstruction de bâtiments. Dans ce cas la pente ne peut excéder 45 %.

### 3.3.5/ Couvertures

Les toitures doivent être d'aspect traditionnel (de type tuiles creuses ou romanes de grandes ondulations (ou plates si les tuiles d'origine sont de ce type) de teinte rouge ou rouge nuancé ou d'aspect « vieille tuile ». Les extensions par un volume annexe pourront être différentes.

### 3.3.6/ Ouvertures dans les toitures

Les châssis de toitures, fenêtre de toit seront disposés de façon alignée sur la toiture sauf contrainte technique.

### 3.3.7/ Cheminées

Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sur rue sont interdites sauf impératif technique et sauf si elles sont intégrées dans la rive du toit. Si elles sont maçonnées, elles doivent être enduites dans le même ton que la façade.



## **3-4 Prescriptions applicables aux constructions agricoles et aux constructions dans les zones Ui et AUi**

### **3-4.1/ Rappel des prescriptions générales**

Il est rappelé que les dispositions de l'article 3.1 s'appliquent.

De plus les façades arrière et latérales de chaque bâtiment seront traitées comme la façade principale.

### **3.4.2/ Toitures**

Le faîtage lorsqu'il existe, est réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les toitures à pentes non constituées de tuiles devront être de couleur neutre (gris, vert sombre, brun, bronze, rouge...). Les couleurs vives, la couleur blanche et les couleurs primaires sont interdites en toiture.

Les matériaux utilisés pour les toitures ne devront pas être réfléchissants (aspect mat), sauf pour les panneaux solaires,

Lorsque que les toitures à pentes sont couvertes de tuiles, celles-ci doivent respecter la palette mise en place et intégrée au présent règlement.

Les ouvrages techniques en toiture seront le plus possible intégrés ou masqués par un élément architectural.

### **3.4.3/ Façades**

La couleur devra respecter la palette mise en place.

### **3.4.4/ Menuiseries**

Les caissons de volets roulants seront non saillants en façade pour les nouvelles constructions. La couleur devra respecter la palette mise en place.

## **Article 4 : Périmètres de zones de recherche et d'exploitation de carrières**

Le document graphique fait apparaître par un tramage spécifique les sites concernés par l'exploitation de carrières. Sur ces secteurs sont autorisés :

- Les constructions à usage d'activité ayant un lien direct avec l'extraction, la transformation, la commercialisation, le recyclage des granulats, le stockage et le remblaiement avec des matériaux inertes.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, sous réserve qu'elles soient directement liées à l'exploitation des carrières ou à leur remblaiement
- La poursuite de l'exploitation des carrières existantes, l'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont liés à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone

## TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Les zones U sont des zones urbaines. Sont classés ainsi les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone U comporte plusieurs secteurs :

- Les zones Ua correspondant au centre-bourg
- Les zones Ub correspondant aux secteurs à dominante résidentielle.
- La zone Ue à dominante d'équipements d'intérêt collectif.
- La zone Ui à vocation d'activités économiques.

## U1- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

### Article 1.1 Destinations et sous-destinations

Légende :

- X : interdit
- V : autorisé sans condition particulière
- V\* : autorisé sous condition. Dans ce cas les numéros figurant sous le symbole V\* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée.

### Les destinations et sous destinations

Destination	Sous destination	Ua	Ub	Ui	Ue
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	X	X	X	X
	Exploitation forestière	X	X	X	X
<b>Habitation</b>	Logement	V	V	X	V*2
	Hébergement	V	V	X	V
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail	V	V1	V	X
	Restauration	V	V	X	X
	Commerce de gros	X	X	V	X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V	V	X
	Hôtels	V	V	X	X
	Autres hébergements touristiques	V	V	X	X
	Cinéma	V	X	X	V
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	V	V	V	V
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	V	V	V	V
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V	V	V
	Salles d'art et de spectacles	V	V	V	V
	Équipements sportifs	V	V	V	V
	Autres équipements recevant du public	V	V	V	V
	Lieux de culte	X	X	X	X
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	V1	V1	V	X
	Entrepôt	X	X	V	X
	Bureau	V	V	V	X
	Centre de congrès et d'exposition	V	X	V	V
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X	X

### Les autres usages et occupations

	Ua	Ub	Ui	Ue
Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisés, les déblais, remblais, dépôts de toute nature.	X	X	X	X
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage.	X	X	X	X
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	X	X	X	X
Les ICPE soumise à autorisation.	X	X	V	X

### Article 1.2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

#### Conditions :

**V1 :** Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale.

**V2 :** Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées si elles sont liées aux équipements de la zone.

### Article 1.3 mixité fonctionnelle et sociale

- **Mixité sociale**

Non réglementé

- **Mixité fonctionnelle**

Le document graphique fait apparaître deux types d'alignements :

#### **Alignement dénommé « A » en rouge :**

Au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, Le PLU comporte des linéaires identifiés et délimités au règlement graphique le long des voies dans lesquelles doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité.

Dans ces secteurs, en cas de démolition/reconstruction : le rez-de-chaussée des constructions doit obligatoirement être affecté **aux sous-destinations artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics**. Ces dispositions s'appliquent aux RDC des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire et s'établit sur une profondeur minimale de 10 m. Toutefois ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement tels que halls d'entrée, accès au stationnement, locaux techniques.

Dans ces secteurs, en cas de réhabilitations avec ou sans changement de destination : les locaux existants en rez-de-chaussée des constructions doivent obligatoirement être affectés aux sous-

destinations artisanat et **commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics**. Ces dispositions s'appliquent aux RDC des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire.

### Alignements dénommés « B » en jaune

Au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, Le PLU comporte des linéaires identifiés et délimités au règlement graphique le long des voies dans lesquelles doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité. Dans ces secteurs, en cas de démolition/reconstruction : le rez-de-chaussée des constructions doit obligatoirement être affecté aux sous-destinations **artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hébergement hôtelier et touristique, les bureaux, locaux d'exposition vente des activités de la sous destination industrie\_ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics**. Ces dispositions s'appliquent aux RDC des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire et s'établit sur une profondeur minimale de 10 m. Toutefois ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement tels que halls d'entrée, accès au stationnement, locaux techniques.

Dans ces secteurs, en cas de réhabilitations avec ou sans changement de destination : les locaux existants en rez-de-chaussée des constructions doivent obligatoirement être affectés aux **sous-destinations artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hébergement hôtelier et touristique, les bureaux, locaux d'exposition vente des activités de la sous destination industrie\_ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics**. Ces dispositions s'appliquent aux RDC des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire.

## **U2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Article 2.1 Volumétrie et implantation des constructions**

#### **2.1.1 Les hauteurs :**

- **Prescriptions applicables à toutes les zones U**

Les annexes à l'habitation sont limitées à 4 m au faitage.

La hauteur des constructions des équipements d'intérêts collectifs et services publics n'est pas réglementée.

En cas d'aménagement, d'une opération de démolition/reconstruction, ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessous, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faitage du bâtiment existant.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

La hauteur des clôtures est réglementée au titre II article 3 « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ».

- **Prescriptions spécifiques**

Zone	Hauteur maximale
Ua	Les constructions devront s'intégrer dans l'environnement bâti en harmonie avec les hauteurs des constructions existantes sur les parcelles adjacentes
Ub	R+1+ combles
Ui	15 m au faitage
Ue	Non réglementé



### **2.1.2. Les retraits des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et accès aux voies ouvertes au public**

- **Prescriptions applicables à toutes les zones U**

Pour les piscines : non réglementé.

Pour les petites volumétries : non réglementé.

**Définition de la petite volumétrie :** construction dont l'emprise au sol est inférieure à 20m<sup>2</sup> et ne dépassant pas 3m de hauteur au point le plus haut de la construction.

L'implantation est libre pour les constructions de la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics. » sauf dans les secteurs identifiés au titre des alignements bâtis sur le document graphique.

En cas d'extension d'une construction existante déjà implantée dans les bandes de retrait par rapport aux voies, l'extension de la construction pourra se réaliser dans la continuité du bâti existant.

Il peut être dérogé aux retraits définis ci-après dans la limite de 30cm pour la mise en œuvre d'une isolation des façades d'une construction existante.

Il peut être dérogé aux implantations définies ci-après lorsque les règles liées au PPR les rendent inapplicables.

- **Prescriptions spécifiques**

#### **Pour la zone Ua**

Les constructions s'implanteront :

- À l'alignement de la voie
- Ou dans la continuité d'alignement des implantations des constructions voisines donnant sur la même rue.

#### **Pour la zone Ub**

Si la construction est édifiée à l'alignement de la voie : la hauteur est limitée à 4m.

Si la construction n'est pas implantée à l'alignement de la voie, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement ne peut être inférieure à 4m.

#### **Pour la zone Ui**

Le retrait minimal est de 5m par rapport à l'alignement des voies communales et départementales.

#### **Pour la zone Ue**

Non réglementé

### **2.1.3 Les retraits des constructions par rapport aux limites séparatives :**

- **Prescriptions applicables à toutes les zones U**

L'implantation est libre pour les constructions de la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics. »

En cas d'extension d'une construction existante déjà implantée dans les bandes de retrait par rapport aux limites séparatives, l'extension de la construction pourra se réaliser dans la continuité du bâti existant.

Il peut être dérogé aux retraits définis ci-après dans la limite de 30cm pour la mise en œuvre d'une isolation des façades d'une construction existante.

Il peut être dérogé aux implantations définies ci-après lorsque les règles liées au PPR les rendent inapplicables.

L'implantation des piscines n'est pas réglementée.

Pour les petites volumétries : l'implantation n'est pas réglementée.

**Définition de la petite volumétrie :** construction dont l'emprise au sol est inférieure à 20m<sup>2</sup> et ne dépassant pas 3m de hauteur au point le plus haut de la construction

- **Prescriptions spécifiques**

#### **Pour la zone Ua**

Dans une bande d'implantation principale en front de voie les constructions s'implanteront

- Soit en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre limite séparative latérale.
- Soit en ordre semi-continu sur une seule limite séparative latérale. Dans ce cas, la distance entre la construction et l'autre limite séparative latérale ne doit pas être inférieure à 4 m.

Par rapport à la limite de fond de parcelle : la distance de recul de la façade arrière par rapport à cette limite ne peut pas être inférieure à 4 m.

Au-delà de la bande d'implantation principale en front de voie,

Les constructions s'implanteront après achèvement des immeubles devant être implantés le long des voies, et selon les règles de recul suivantes :

- Si la construction est édifiée en limite, la hauteur sur limite est limitée à 4m.
- La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 4 m est autorisée si deux constructions sont édifiées en limite, de façon contiguë (les décalages entre les façades sont possibles).
- Lorsqu'une construction est déjà édifiée en limite avec une hauteur supérieure à 4 m, la construction nouvelle et les extensions pourront être édifiées sur limite de façon contiguë jusqu'à la hauteur de l'existant.
- Si la construction n'est pas implantée sur la limite, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H/2).

### **Pour la zone Ub**

Les constructions s'implanteront selon les règles de recul suivantes :

- Si la construction est édifiée en limite, la hauteur sur limite est limitée à 4m.
- La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 4 m est autorisée si deux constructions sont édifiées en limite, de façon contiguë (les décalages entre les façades sont possibles).
- Lorsqu'une construction est déjà édifiée en limite avec une hauteur supérieure à 4 m, la construction nouvelle et les extensions pourront être édifiées sur limite de façon contiguë jusqu'à la hauteur de l'existant.
- Si la construction n'est pas implantée sur la limite, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H/2).

### **Pour les zones Ue et Ui**

Implantation libre.

## **Article 2.2 Qualité urbaine, architecturale, et paysagère**

Le volet « Qualité urbaine, architecturale et paysagère » est traité dans un chapitre commun « Titre II » article 3.

## **Article 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

### **• Prescriptions applicables à toutes les zones U**

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre pour 10 places.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces et choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du présent règlement.

### **• Prescriptions spécifiques**

#### **De plus pour la zone Ub**

Le tènement de l'opération devra réserver des espaces libres de pleine terre plantés. Ces espaces sont exigés à hauteur d'au moins 30% de la superficie du tènement de l'opération.

#### **De plus pour la zone Ui**

Le tènement de l'opération devra réserver des espaces libres de pleine terre plantés. Ces espaces sont exigés à hauteur d'au moins 10 % de la superficie du tènement de l'opération. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales peuvent être intégrés dans ce pourcentage s'ils sont plantés (noues...).

Les limites séparatives devront intégrer la plantation de haies variées d'essences locales.

## Article 2.4 Stationnement

### Dispositions applicables aux zones Ue et Ui

Non réglementé

### Dispositions applicables à la zone Ua,

Pour toute création de logement il est exigé : 1 place par logement. Si ces places ne peuvent pas techniquement être réalisées sur le tènement de la construction, elles pourront l'être à proximité.

### Dispositions applicables à la zone Ub

Pour toute création de logement il est exigé : 2 places par logement sur le tènement de l'opération et 1 place visiteur tous les 2 logements.

De plus pour les opérations de construction neuve regroupant au moins 2 logements, des stationnements sécurisés pour les vélos sont obligatoires dans la norme suivante définie par le code de la construction et de l'habitation :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher ;
- pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire, l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

## U 3- Équipement et réseaux

### Article 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

#### Dispositions applicables à toutes les zones

##### ACCÈS :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble à partir de 2 logements, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

##### VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

#### De plus, pour la zone Ub

Un retrait des portails permettant le stationnement d'un véhicule hors du domaine public est imposé lorsque l'accès se réalise depuis une départementale ou une voie communale sauf en cas de contrainte technique justifiée.

### Article 3.2 Desserte par les réseaux

#### Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### Assainissement :

- Dans les secteurs zonés en assainissement collectif dans le zonage d'assainissement :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eaux usées. Ce raccordement doit être soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau et doit respecter le règlement d'assainissement collectif.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle donne lieu à une convention de rejet.

Le déversement des eaux de vidange de piscine privée vers le milieu naturel superficiel ou le réseau d'eaux pluviales n'est pas autorisé. Les eaux de vidange de piscine devront être infiltrées à débit limité et après neutralisation des agents chimiques de traitement (chlore, désinfectant, ...). Seules les eaux de lavage des filtres seront rejetées au réseau d'eaux usées.

- Dans les secteurs zonés en assainissement non collectif dans le zonage d'assainissement :

Un dispositif d'assainissement individuel est obligatoire. Il doit alors être adapté à la nature du terrain et réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Il est rappelé que les prescriptions du SPANC doivent être mises en œuvre.

#### Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations d'aménagements et de constructions doivent obligatoirement être de type séparatif.

Les prescriptions à respecter en matière de gestion des eaux pluviales sont fixées par le règlement pluvial joint en annexe du présent plan local d'urbanisme. Les opérations de construction seront équipées d'ouvrages de gestion des eaux pluviales. L'infiltration des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération doit être privilégiée si le site le permet (sols perméables, absence de contre-indication réglementaire, ...). Si l'infiltration n'est pas réalisable le rejet dans le réseau d'eaux pluviales est admis après rétention. Les aménageurs, publics ou privés, devront prendre toutes les mesures pour engager les études préalables nécessaires, évaluer les impacts de leurs projets, et préciser le cas échéant les mesures compensatoires utiles.

#### Électricité, téléphone et réseaux numériques :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Toute construction à usage d'habitation devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.



## TITRE IV– DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Les zones AU sont des zones à urbaniser.

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

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

Il est mis en place :

- Une zone AUa à vocation d'habitat ouverte à l'urbanisation
- Une zone AUi à vocation d'activités économique ouverte à l'urbanisation

## Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AUa

### Conditions d'urbanisation des zones AUa

Les zones AUa sont ouvertes à l'urbanisation. Elles s'urbanisent dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur l'ensemble de la zone AUa considérée.

### AUa1- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### Article 1.1 Destinations et sous-destinations

Légende :

- X : interdit
- V : autorisé sans condition particulière
- V\* : autorisé sous condition. Dans ce cas les numéros figurant sous le symbole V\* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée.

#### Les destinations et sous destinations

Destination	Sous destination	AUa
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	<b>X</b>
	Exploitation forestière	<b>X</b>
<b>Habitation</b>	Logement	<b>V</b>
	Hébergement	<b>V</b>
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail	<b>X</b>
	Restauration	<b>X</b>
	Commerce de gros	<b>X</b>
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<b>X</b>
	Hôtels	<b>X</b>
	Autres hébergements touristiques	<b>X</b>
	Cinéma	<b>X</b>
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	<b>V</b>
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	<b>V</b>
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	<b>X</b>
	Salles d'art et de spectacles	<b>V</b>
	Équipements sportifs	<b>V</b>
	Autres équipements recevant du public	<b>X</b>
	Lieux de culte	<b>X</b>
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	<b>V1</b>
	Entrepôt	<b>X</b>
	Bureau	<b>V</b>

	Centre de congrès et d'exposition	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X

### Les autres usages et occupations

	AUa
Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisés, les déblais, remblais, dépôts de toute nature.	X
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage.	X
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	X
Les ICPE soumise à autorisation.	X

### Article 1.2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

#### Conditions :

**V1** : Les constructions de la sous-destination concernée sont autorisées dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale.

### Article 1.3 mixité fonctionnelle et sociale

- Mixité sociale**

Tout programme de construction de logements devra comporter au moins 20% du nombre de logements créés (arrondi à l'entier supérieur) en logements sociaux.

- Mixité fonctionnelle**

Non réglementé

## AUa2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

#### 2.1.1 Les hauteurs :

- Prescriptions applicables à toutes les zones AUa**

Les annexes à l'habitation sont limitées à 4m au faîtage.

La hauteur des constructions des équipements d'intérêts collectifs et services publics n'est pas réglementée.

En cas d'aménagement, d'une opération de démolition/reconstruction, ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessous, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faitage du bâtiment existant.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

La hauteur des clôtures est réglementée au titre II article 3 « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ».

- **Prescriptions spécifiques**

	Hauteur maximale
AUa secteur de la Madone	R+2 et 9 m à l'égout du toit
AUa secteur de Croix Blanche	R+1+combles et 7m à l'égout du toit

### **2.1.2. Les retraits des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et accès aux voies ouvertes au public**

- **Prescriptions applicables à toutes les zones AUa**

Pour les piscines : non réglementé.

Pour les petites volumétries : non réglementé.

**Définition de la petite volumétrie :** construction dont l'emprise au sol est inférieure à 20m<sup>2</sup> et ne dépassant pas 3m de hauteur au point le plus haut de la construction.

L'implantation est libre pour les constructions de la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics. » sauf dans les secteurs identifiés au titre des alignements bâtis sur le document graphique.

En cas d'extension d'une construction existante déjà implantée dans les bandes de retrait par rapport aux voies, l'extension de la construction pourra se réaliser dans la continuité du bâti existant.

Il peut être dérogé aux retraits définis ci-après dans la limite de 30cm pour la mise en œuvre d'une isolation des façades d'une construction existante.

Il peut être dérogé aux implantations définies ci-après lorsque les règles liées au PPR les rendent inapplicables.

- **Prescriptions spécifiques**

Les constructions s'implanteront avec un retrait minimal de 4m à compter de l'alignement de la voie.

### **2.1.3 Les retraits des constructions par rapport aux limites séparatives :**

- **Prescriptions applicables à toutes les zones AUa**

L'implantation est libre pour les constructions de la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics. »

En cas d'extension d'une construction existante déjà implantée dans les bandes de retrait par rapport aux limites séparatives, l'extension de la construction pourra se réaliser dans la continuité du bâti existant.

Il peut être dérogé aux retraits définis ci-après dans la limite de 30cm pour la mise en œuvre d'une isolation des façades d'une construction existante.

Il peut être dérogé aux implantations définies ci-après lorsque les règles liées au PPR les rendent inapplicables.

L'implantation des piscines n'est pas réglementée.

Pour les petites volumétries : l'implantation n'est pas réglementée.

**Définition de la petite volumétrie :** construction dont l'emprise au sol est inférieure à 20m<sup>2</sup> et ne dépassant pas 3m de hauteur au point le plus haut de la construction.

- **Prescriptions spécifiques**

Les constructions s'implanteront selon les règles de recul suivantes :

- Si la construction est édifiée en limite, la hauteur sur limite est limitée à 4 m.
- La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 4 m est autorisée si deux constructions sont édifiées en limite, de façon contiguë (les décalages entre les façades sont possibles).
- Lorsqu'une construction est déjà édifiée en limite avec une hauteur supérieure à 4 m, la construction nouvelle et les extensions pourront être édifiées sur limite de façon contiguë jusqu'à la hauteur de l'existant.
- Si la construction n'est pas implantée sur la limite, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H/2).

## Article 2.2 Qualité urbaine, architecturale, et paysagère

Le volet « Qualité urbaine, architecturale et paysagère » est traité dans un chapitre commun « Titre II » article 3.

## Article 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- **Prescriptions applicables à toutes les zones AUa**

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre pour 10 places.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces et choisies de préférence en cohérence avec la palette végétale préconisée pour la commune et figurant en annexe du présent règlement.

- **Prescriptions spécifiques**

Le tènement de l'opération devra réserver des espaces libres de pleine terre plantés. Ces espaces sont exigés à hauteur d'au moins 30% de la superficie du tènement de l'opération.

## Article 2.4 Stationnement

Pour toute création de logement il est exigé : 2 places par logement sur le tènement de l'opération.

De plus pour les opérations de construction neuve regroupant au moins 2 logements, des stationnements sécurisés pour les vélos sont obligatoires dans la norme suivante définie par le code de la construction et de l'habitation :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher ;
- pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire, l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

## AUa 3- Équipement et réseaux

### Article 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

#### Dispositions applicables à toutes les zones AUa

##### ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble à partir de 2 logements, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

##### VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

Un retrait des portails permettant le stationnement d'un véhicule hors du domaine public est imposé lorsque l'accès se réalise depuis une départementale ou une voie communale.

### Article 3.2 Desserte par les réseaux

#### **Eau :**

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **Assainissement :**

- Dans les secteurs zonés en assainissement collectif dans le zonage d'assainissement :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eaux usées. Ce raccordement doit être soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau et doit respecter le règlement d'assainissement collectif.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle donne lieu à une convention de rejet.

- Dans les secteurs zonés en assainissement non collectif dans le zonage d'assainissement :

Un dispositif d'assainissement individuel est obligatoire. Il doit alors être adapté à la nature du terrain et réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Le déversement des eaux de vidange de piscine privée vers le milieu naturel superficiel ou le réseau d'eaux pluviales n'est pas autorisé. Les eaux de vidange de piscine devront être infiltrées à débit limité et après neutralisation des agents chimiques de traitement (chlore, désinfectant, ...). Seules les eaux de lavage des filtres seront rejetées au réseau d'eaux usées.



### **Eaux pluviales :**

Les réseaux internes aux opérations d'aménagements et de constructions doivent obligatoirement être de type séparatif.

Les prescriptions à respecter en matière de gestion des eaux pluviales sont fixées par le règlement pluvial joint en annexe du présent plan local d'urbanisme. Les opérations de construction seront équipées d'ouvrages de gestion des eaux pluviales. L'infiltration des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération doit être privilégiée si le site le permet (sols perméables, absence de contre-indication réglementaire, ...). Si l'infiltration n'est pas réalisable le rejet dans le réseau d'eaux pluviales est admis après rétention. Les aménageurs, publics ou privés, devront prendre toutes les mesures pour engager les études préalables nécessaires, évaluer les impacts de leurs projets, et préciser le cas échéant les mesures compensatoires utiles.

### **Électricité, téléphone et réseaux numériques :**

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Toute construction à usage d'habitation devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.

## Chapitre III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUi

### Conditions d'urbanisation des zones AUi

La zones AUi est ouverte à l'urbanisation. Elle s'urbanise dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur l'ensemble de la zone AUi considérée.

### 1AUi1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

#### Article 1.1 Destinations et sous-destinations

Légende :

- X : interdit
- V : autorisé sans condition particulière
- V\* : autorisé sous condition. Dans ce cas les numéros figurant sous le symbole V\* renvoient aux conditions particulières s'appliquant à la destination ou la sous destination concernée.

#### Les destinations et sous destinations

Destination	Sous destination	AUi
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	<b>X</b>
	Exploitation forestière	<b>X</b>
<b>Habitation</b>	Logement	<b>X</b>
	Hébergement	<b>X</b>
<b>Commerce et activités de service</b>	Artisanat et commerce de détail	<b>V3</b>
	Restauration	<b>X</b>
	Commerce de gros	<b>V</b>
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<b>V</b>
	Hôtels	<b>X</b>
	Autres hébergements touristiques	<b>X</b>
	Cinéma	<b>V</b>
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires	<b>V</b>
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires	<b>V</b>
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	<b>V</b>
	Salles d'art et de spectacles	<b>V</b>
	Équipements sportifs	<b>V</b>
	Autres équipements recevant du public	<b>V</b>
	Lieux de culte	<b>X</b>
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	<b>V</b>
	Entrepôt	<b>V</b>
	Bureau	<b>V</b>
	Centre de congrès et d'exposition	<b>V</b>
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	<b>X</b>

## Les autres usages et occupations

	AUi
Les dépôts de matériaux, les affouillements et exhaussements non liés à l'assise des constructions et aménagements autorisés, les déblais, remblais, dépôts de toute nature.	X
Les garages collectifs de caravanes de gardiennage ou d'hivernage.	X
Les terrains de camping, les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	X
Les ICPE soumises à déclaration, enregistrement ou à autorisation.	V

## Article 1.2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

### Conditions :

**V3** : Les constructions de la sous-destination « Artisanat et commerce de détail » sont autorisées uniquement si elles sont sous forme de locaux d'exposition vente liées à une activité de production existante sur le site.

## Article 1.3 mixité fonctionnelle et sociale

- **Mixité sociale**

Non réglementé

- **Mixité fonctionnelle**

Non réglementé

## 1AUi2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

#### 2.1.1 Les hauteurs :

- **Prescriptions applicables à toutes les zones AUi**

La hauteur des constructions des équipements d'intérêts collectifs et services publics n'est pas réglementée.

En cas d'aménagement, d'une opération de démolition/reconstruction, ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessous, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faitage du bâtiment existant.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

La hauteur des clôtures est réglementée au titre II article 3 « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ».

- **Prescriptions spécifiques**

	Hauteur maximale
AUi	15 m au faitage

### **2.1.2. Les retraits des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et accès aux voies ouvertes au public**

Le retrait minimal est de 5m par rapport à l'alignement des voies communales et départementales.

### **2.1.3 Les retraits des constructions par rapport aux limites séparatives :**

Implantation libre

## **Article 2.2 Qualité urbaine, architecturale, et paysagère**

Le volet « Qualité urbaine, architecturale et paysagère » est traité dans un chapitre commun « Titre II » article 3.

## **Article 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre pour 10 places.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces et choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du présent règlement.

Le tènement de l'opération devra réserver des espaces libres de pleine terre plantés. Ces espaces sont exigés à hauteur d'au moins 10 % de la superficie du tènement de l'opération. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales peuvent être intégrés dans ce pourcentage s'ils sont plantés (noues...).

Les limites séparatives devront intégrer la plantation de haies variées d'essences locales.

## **Article 2.4 Stationnement**

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

## **1AUi 3- Équipement et réseaux**

### **Article 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### **ACCES :**

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

#### VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

### **Article 3.2 Desserte par les réseaux**

#### **Eau :**

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **Assainissement :**

- Dans les secteurs zonés en assainissement collectif dans le zonage d'assainissement :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eaux usées. Ce raccordement doit être soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau et doit respecter le règlement d'assainissement collectif.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle donne lieu à une convention de rejet.

- Dans les secteurs zonés en assainissement non collectif dans le zonage d'assainissement :

Un dispositif d'assainissement individuel est obligatoire. Il doit alors être adapté à la nature du terrain et réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

#### **Eaux pluviales :**

Les réseaux internes aux opérations d'aménagements et de constructions doivent obligatoirement être de type séparatif.

Les prescriptions à respecter en matière de gestion des eaux pluviales sont fixées par le règlement pluvial joint en annexe du présent plan local d'urbanisme. Les opérations de construction seront équipées d'ouvrages de gestion des eaux pluviales. L'infiltration des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération doit être privilégiée si le site le permet (sols perméables, absence de contre-indication réglementaire, ...). Si l'infiltration n'est pas réalisable le rejet dans le réseau d'eaux pluviales est admis après rétention. Les aménageurs, publics ou privés, devront prendre toutes les mesures pour engager les études préalables nécessaires, évaluer les impacts de leurs projets, et préciser le cas échéant les mesures compensatoires utiles.

#### **Électricité, téléphone et réseaux numériques :**

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Toute construction à usage d'habitation devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.

## TITRE VI – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

### CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comporte :

- Un secteur Ai dédié aux activités économiques existantes (STECAL)



## A1- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

### Article 1.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les destinations et sous destinations sont interdites, en dehors de celles autorisées sous conditions à l'article 1.2

### Article 1.2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition :

Dans les zones A et Ai, sont autorisées sous condition les sous destinations suivantes :

*Pour les exploitations agricoles sont autorisés :*

- Les constructions à usage technique pourront être sollicitées par des exploitations justifiant d'au moins une demi-SMA (surface minimale d'assujettissement). Par contre, celles à usage d'habitation ne peuvent être sollicitées que par une exploitation agricole justifiant d'au moins une SMA. Concernant les activités touristiques, elles ne pourront être autorisées que si elles sont nécessaires à l'activité agricole et uniquement dans un volume bâti déjà existant (réhabilitation). Aucune construction nouvelle ayant cet usage n'est autorisée.
- Les constructions d'habitations des sièges d'exploitation nécessaires à l'exploitation agricole sont limitées à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher par logement. En cas de GAEC un maximum de 2 habitations est autorisé.
- Les constructions agricoles doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation, de manière à former un ensemble cohérent. Toute construction à usage d'habitation, dont la nécessité à l'exploitation agricole est justifiée, devra être liée à la présence d'un bâtiment technique sur place. En cas de contraintes particulières la distance entre l'habitation et les bâtiments techniques pourra être admise sur justifications, sans toutefois excéder 100 m. Par contraintes particulières, on entend soit des contraintes liées à la topographie du terrain, soit des contraintes liées à la nature de l'exploitation.
- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées.

*Concernant toutes les constructions :*

- L'aménagement des constructions existantes sans changement de destination

*Concernant les logements y compris les logements de agriculteurs, sont autorisés :*

Sous réserve qu'il s'agisse d'un logement dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande et dont l'emprise au sol avant travaux est supérieure à 60 m<sup>2</sup> sont autorisés :

- L'extension des habitations existantes dans la limite :
  - o De 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total (existant + extension).
  - o Et de 30% de l'emprise au sol et de la surface de plancher de l'habitation telle qu'elle existait à l'approbation du PLU.
- Deux annexes à l'habitation (hors piscines) sous réserve de ne pas dépasser :
  - o 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total des annexes hors piscines sur le tènement. Elles doivent être situées à moins de 20 m de la construction principale d'habitation. La distance est mesurée au point le plus proche de l'annexe.
- Les piscines liées aux habitations existantes à condition de ne pas excéder 35m<sup>2</sup> de surface de bassin (mesuré au bord intérieur du bassin) et d'être situées à moins de 20 m de la construction principale d'habitation. La distance est mesurée au point le plus proche du bord du bassin

Concernant les autres installations et constructions sont autorisées :

- Les constructions et installations à caractère technique nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels.
- Les affouillements/exhaussements de sols s'ils sont nécessaires à la construction et à l'exploitation agricole.
- Les changements de destination identifiés sur le document graphique sont autorisés au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme sans extension hors du volume bâti, et dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- La réfection et l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination.
- Concernant les constructions existantes réalisées antérieurement à la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, initialement à destination agricole mais dont l'usage n'est plus agricole depuis longtemps en raison de leur abandon, et sous réserve que ces constructions ne puissent pas être qualifiées de ruine, est autorisé leur aménagement, leur réfection, et leur reconstruction à l'identique, en toute hypothèse sans changement de destination, dès lors que ces travaux ne compromettent ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site, et prennent en compte les caractéristiques architecturales du bâti".

De plus dans la zone Ai, sont autorisées dans les conditions suivantes :

- Les constructions de la sous destination industrie, dans la limite de 1000 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par construction
- Les extensions des constructions d'activités existantes dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante, telle qu'elle était à l'approbation du PLU.

### Article 1.3 mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

## A2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

#### 2.1.1 Les hauteurs :

##### **Dans les zones A, Ai**

La hauteur des constructions mesurée à partir du niveau de sol avant travaux ne pourra excéder :

- 4 m au faîtage pour les annexes autorisées ;
- R+1+ combles et 9m au faîtage du toit pour les constructions à usages d'habitation autorisées ;
- 15 m au faîtage pour les autres constructions autorisées.

#### Conditions particulières

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

La hauteur des clôtures est réglementée au titre II article 3 « Qualité urbaine, architecturale, et paysagère ».

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### **2.1.2 Les retraits des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et accès aux voies ouvertes au public :**

#### **Dans les zones A, Ai**

Il est exigé un retrait minimal de 4 m à compter de l'alignement de la voie.

#### **Conditions particulières :**

Pour les piscines : non réglementé.

L'implantation est libre pour les constructions autorisées de la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics. »

En cas d'extension d'une construction existante déjà implantée dans les bandes de retrait par rapport aux voies, l'extension de la construction pourra se réaliser dans la continuité du bâti existant.

Il peut être dérogé aux retraits définis ci-avant dans la limite de 30cm pour la mise en œuvre d'une isolation des façades d'une construction existante.

Il peut être dérogé ponctuellement à ces règles pour la mise en œuvre des prescriptions liées au PPRi

### **2.1.3 Les retraits des constructions par rapport aux limites séparatives :**

#### **Dans les zones A, Ai**

La construction sur limite est autorisée avec une hauteur maximale de 4m mesurée sur la limite.

Au-delà de la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H/2).

#### **Conditions particulières :**

Pour les piscines : non réglementé.

L'implantation est libre pour les constructions autorisées de la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics. »

En cas d'extension d'une construction existante déjà implantée dans les bandes de retrait par rapport aux limites séparatives, l'extension de la construction pourra se réaliser dans la continuité du bâti existant.

Il peut être dérogé aux retraits définis ci-avant dans la limite de 30cm pour la mise en œuvre d'une isolation des façades d'une construction existante.

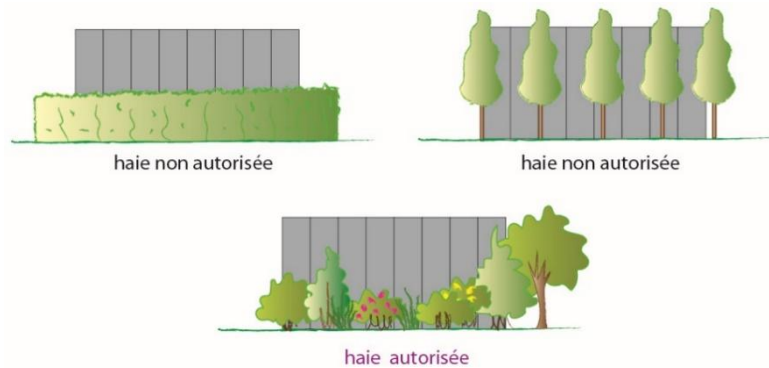
Il peut être dérogé ponctuellement à ces règles pour la mise en œuvre des prescriptions liées au PPRi

## **Article 2.2 Qualité urbaine, architecturale, et paysagère**

Le volet « Qualité urbaine, architecturale et paysagère » est traité dans un chapitre commun « Titre II » article 3.

### Article 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les bâtiments à grande volumétrie (à partir de 30 m de long), les stockages de plein air devront être accompagnés de plantations de hauteurs variées (avec deux strates : strate arborée et strate arborescente) et d'espèces panachées pour fragmenter la perception sur le volume ou sur les stockages ou sur les installations.



Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces et choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du présent règlement.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace végétalisé et paysagé.

Les aires de stationnement ne devront pas être imperméabilisées.

### Article 2.4 Stationnement

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

Pour toute création de logements, il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement.

## A3 Équipement et réseaux

### Article 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

#### ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

#### VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

### Article 3.2 Desserte par les réseaux

#### Eau :

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### Assainissement :

- Dans les secteurs zonés en assainissement collectif dans le zonage d'assainissement :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eaux usées. Ce raccordement doit être soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau et doit respecter le règlement d'assainissement collectif.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle donne lieu à une convention de rejet.

- Dans les secteurs zonés en assainissement non collectif dans le zonage d'assainissement :

Un dispositif d'assainissement individuel est obligatoire. Il doit alors être adapté à la nature du terrain et réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Le déversement des eaux de vidange de piscine privée vers le milieu naturel superficiel ou le réseau d'eaux pluviales n'est pas autorisé. Les eaux de vidange de piscine devront être infiltrées à débit limité et après neutralisation des agents chimiques de traitement (chlore, désinfectant, ...). Seules les eaux de lavage des filtres seront rejetées au réseau d'eaux usées.

#### Eaux pluviales :

Les réseaux internes aux opérations d'aménagements et de constructions doivent obligatoirement être de type séparatif.

Les prescriptions à respecter en matière de gestion des eaux pluviales sont fixées par le règlement pluvial joint en annexe du présent plan local d'urbanisme. Les opérations de construction seront équipées d'ouvrages de gestion des eaux pluviales. L'infiltration des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération doit être privilégiée si le site le permet (sols perméables, absence de contre-indication réglementaire, ...). Si l'infiltration n'est pas réalisable le rejet dans le réseau d'eaux pluviales est admis après rétention. Les aménageurs, publics ou privés, devront prendre toutes les mesures pour engager les études préalables nécessaires, évaluer les impacts de leurs projets, et préciser le cas échéant les mesures compensatoires utiles.

#### Électricité, téléphone et réseaux numériques :

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Toute construction à usage d'habitation devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.

## TITRE VII – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

### CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle et forestière, à protéger en raison notamment de la valeur des espaces forestiers et naturels, de la qualité des sites, des milieux naturels et 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.

La zone NI est une zone de loisirs sans construction possible (ce n'est pas un STECAL)

La zone NI1 est un STECAL dédié aux hébergements touristiques

La zone NI2 est un STECAL dédié aux activités de loisirs



## N1- Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

### Article 1.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les destinations et sous destinations sont interdites, en dehors de celles autorisées sous conditions à l'article 1.2.

### Article 1.2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous condition :

#### Dans les zones N, NI, NI1, NI2:

*Concernant toutes les constructions :*

- L'aménagement des constructions existantes sans changement de destination

*Concernant les logements, sont autorisés :*

Sous réserve qu'il s'agisse d'un logement dont le clos (murs) et le couvert (toiture) sont encore assurés à la date de la demande et dont l'emprise au sol avant travaux est supérieure à 60 m<sup>2</sup> sont autorisés :

- L'extension des habitations existantes dans la limite :
  - o De 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher au total (existant + extension).
  - o Et de 30% de l'emprise au sol et de la surface de plancher de l'habitation telle qu'elle existait à l'approbation du PLU.
- Deux annexes à l'habitation (hors piscines) sous réserve de ne pas dépasser :
  - o 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total des annexes sur le tènement. Elles doivent être situées à moins de 20 m de la construction principale d'habitation. La distance est mesurée au point le plus proche de l'annexe.
- Les piscines liées aux habitations existantes à condition de ne pas excéder 35 m<sup>2</sup> de surface de bassin (mesuré au bord intérieur du bassin) et d'être situées à moins de 20 m de la construction principale d'habitation. La distance est mesurée au point le plus proche du bord du bassin

*Autres installations et constructions autorisées sous condition :*

- Les constructions et installations à caractère technique nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les ouvrages et les aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels.
- Les affouillements/exhaussements de sols s'ils sont nécessaires à la construction et à l'exploitation agricole.
- Les changements de destination identifiés sur le document graphique sont autorisés au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme sans extension hors du volume bâti, et dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- La réfection et l'aménagement des constructions existantes sans changement de destination.
- Concernant les constructions existantes réalisées antérieurement à la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, initialement à destination agricole mais dont l'usage n'est plus agricole depuis longtemps en raison de leur abandon, et sous réserve que ces constructions ne puissent pas être qualifiées de ruine, est autorisé leur aménagement, leur réfection, et leur reconstruction à l'identique, en toute hypothèse sans changement de destination, dès lors que ces travaux ne compromettent ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site, et prennent en compte les caractéristiques architecturales du bâti".

## De plus dans la zone NL

Sont autorisées dans les conditions suivantes

- En secteur NL

Les aménagements liés aux loisirs sans construction.

- En secteur NL1

Les constructions destinées aux hébergements touristiques dans la limite de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour la zone NL1 considérée et d'une hauteur maximale de 7m mesurée à l'égout du toit.

- En secteur NL2 :

Les constructions destinées aux activités de loisirs dans la limite d'une construction nouvelle de 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour la zone NL2 considérée et d'une hauteur maximale de 7m mesurée à l'égout du toit.

## Article 1.3 mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

## N2- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

#### 2.1.1 Les hauteurs :

##### **Dans les zones N et NL1 et NL2**

La hauteur des constructions mesurée à partir du niveau de sol avant travaux ne pourra excéder :

- 4 m au faîtage pour les annexes autorisées ;
- R+1+ combles et 9m au faîtage du toit pour les constructions à usages d'habitation autorisées ;
- R+1+ combles et 9m au faîtage du toit pour les autres constructions autorisées

#### Conditions particulières

En cas d'aménagement ou d'extension d'une construction existante dépassant la hauteur maximale définie ci-dessus, cette hauteur peut être portée à la hauteur du faîtage du bâtiment existant.

La hauteur des clôtures est réglementée au titre II article 3 « Qualité urbaine, architecturale, et paysagère ».

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### 2.1.2 Les retraits des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et accès aux voies ouvertes au public :

##### **Dans les zones N et NL1 et NL2**

Il est exigé un retrait minimal de 4 m à compter de l'alignement de la voie.

#### **Conditions particulières :**

Pour les piscines : non réglementé.

L'implantation est libre pour les constructions autorisées de la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics. »

En cas d'extension d'une construction existante déjà implantée dans les bandes de retrait par rapport aux voies, l'extension de la construction pourra se réaliser dans la continuité du bâti existant.

Il peut être dérogé aux retraits définis ci-avant dans la limite de 30cm pour la mise en œuvre d'une isolation des façades d'une construction existante.

Il peut être dérogé ponctuellement à ces règles pour la mise en œuvre des prescriptions liées au PPRI

### **2.1.3 Les retraits des constructions par rapport aux limites séparatives :**

#### **Dans les zones N et NL1 et NL2**

La construction sur limite est autorisée avec une hauteur maximale de 4m mesurée sur la limite.

Au-delà de la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (H/2).

#### **Conditions particulières :**

Pour les piscines : non réglementé.

L'implantation est libre pour les constructions autorisées de la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics. »

En cas d'extension d'une construction existante déjà implantée dans les bandes de retrait par rapport aux voies, l'extension de la construction pourra se réaliser dans la continuité du bâti existant.

Il peut être dérogé aux retraits définis ci-avant dans la limite de 30 cm pour la mise en œuvre d'une isolation des façades d'une construction existante.

Il peut être dérogé ponctuellement à ces règles pour la mise en œuvre des prescriptions liées au PPRI

### **Article 2.2 Qualité urbaine, architecturale, et paysagère**

Le volet « Qualité urbaine, architecturale et paysagère » est traité dans un chapitre commun « Titre II » article 3.

### **Article 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces et choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du présent règlement.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace végétalisé et paysagé.

Les aires de stationnement ne devront pas être imperméabilisées.

### **Article 2.4 Stationnement**

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

Pour toute création de logements, il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement.

## N3- Équipement et réseaux

### Article 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

#### ACCES :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

#### VOIRIE :

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

### Article 3.2 Desserte par les réseaux

#### **Eau :**

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### **Assainissement :**

- Dans les secteurs zonés en assainissement collectif dans le zonage d'assainissement :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eaux usées. Ce raccordement doit être soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau et doit respecter le règlement d'assainissement collectif.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle donne lieu à une convention de rejet.

- Dans les secteurs zonés en assainissement non collectif dans le zonage d'assainissement :

Un dispositif d'assainissement individuel est obligatoire. Il doit alors être adapté à la nature du terrain et réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

Le déversement des eaux de vidange de piscine privée vers le milieu naturel superficiel ou le réseau d'eaux pluviales n'est pas autorisé. Les eaux de vidange de piscine devront être infiltrées à débit limité et après neutralisation des agents chimiques de traitement (chlore, désinfectant, ...). Seules les eaux de lavage des filtres seront rejetées au réseau d'eaux usées.

#### **Eaux pluviales :**

Les réseaux internes aux opérations d'aménagements et de constructions doivent obligatoirement être de type séparatif.

Les prescriptions à respecter en matière de gestion des eaux pluviales sont fixées par le règlement pluvial joint en annexe du présent plan local d'urbanisme. Les opérations de construction seront équipées d'ouvrages de gestion des eaux pluviales. L'infiltration des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération doit être privilégiée si le site le permet (sols perméables, absence de contre-indication réglementaire, ...). Si l'infiltration n'est pas réalisable le rejet dans le réseau d'eaux pluviales est admis après rétention. Les aménageurs, publics ou privés, devront prendre toutes les mesures pour engager les études préalables nécessaires, évaluer les impacts de leurs projets, et préciser le cas échéant les mesures compensatoires utiles.

#### **Électricité, téléphone et réseaux numériques :**

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Toute construction à usage d'habitation devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.

## Titre VIII - Annexes du règlement

### Palette végétale préconisée sur la commune

#### Palette végétale préférentielle

Outre leur intérêt esthétique, les arbres apportent un confort climatique l'été. La liste suivante (non exhaustive) présente des arbres pouvant être utilisés en différentes situation (alignement, le long de promenades, dans des parkings et dans les jardins des particuliers ...) et avec des intérêts variés. Ils sont adaptés à la région et relativement résistants à la sécheresse.

#### Les arbres

Nom Français	Nom latin	Alignement	Petit arbre	cépée	environne- mental	acide	Neutre calcaire	Sec	Humide	Soleil	mi-ombre	Ombre	Feuillage	Automne	Ecorce	Couleur	Epoque	Mellifère	Baies
Alisier blanc	<i>Sorbus aria</i>			X		X			X	X			C	Orangé			04-05		X
Alisier torminal	<i>Sorbus torminalis</i>		X	X					X	X			C	Orangé			04-05		
Arbre de Judée	<i>Cercis siliquastrum</i>		X			X	X		X				C	Jaune	X	Rose	04	X	
Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>								X	X	X		C	Rouge		Verdâtre	03-04		
Bouleau verruqueux	<i>Betula verrucosa</i>		X	X		X			X	X			C	Jaune		Verdâtre	04	X	
Cerisier à grappes	<i>Prunus padus</i>		X	X		X	X	X	X	X			C	Brun	X		05		X
Charme commun	<i>Carpinus betulus</i>	X	X		X	X			X	X	X	X	CM	Brun		Verdâtre	04-05		X
Châtaignier	<i>Castanea sativa</i>				X				X	X			C	Brun		Verdâtre	05-06		X
Chêne blanc	<i>Quercus pubescens</i>			X		X			X	X	X	X	CM	Brun		Verdâtre	04-05		
Cormier	<i>Sorbus domestica</i>		X	X		X			X				C	Rouge			04-05		X
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>	X	X			X			X	X			C	Orangé		Verdâtre	04-05		
Erable sycomore	<i>Acer pseudoplatanus</i>	X			X	X			X	X			C	Jaune		Verdâtre	04-05		
Frêne	<i>Fraxinus excelsior</i>	X		X	X	X			X	X	X		C	Brun		Verdâtre	04		
Ginkgo	<i>Ginkgo biloba</i>	X	X		X	X	X		X	X			C	Jaune		Verdâtre	05-06		
Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i>	X		X	X	X			X	X	X	X	C	Brun	X	Verdâtre	04-05		
Magnolia tulipe	<i>Magnolia soulangeana</i>		X			X			X				C	Jaune			04-05		
Merisier	<i>Prunus avium</i>		X	X		X			X				C	Rouge	X		04-05		X
Mûrier blanc	<i>Morus alba</i>		X	X		X			X				C	Jaune			04-05		X
Poirier à feuilles de saule	<i>Pyrus salicifolia</i>		X	X		X			X				C	Jaune			05-06		X
Poirier pyramidal	<i>Pyrus calleryana</i>	X	X			X			X				C	Rouge			05-06		X
Savonnier	<i>Koelreuteria</i>				X	X			X				C	Jaune	X	Jaune	06-07		
Sorbier des oiseaux	<i>Sorbus aucuparia</i>		X	X		X			X	X			C	Orangé			05-06		X
Tilleul à petites feuilles	<i>Tilia cordata</i>	X				X			X	X			C	Jaune		Verdâtre	07	X	



Poirier pyramidal



Alisier blanc






Ginkgo biloba



Chêne pubescent



Savonnier

Couleurs	
	orangé
	jaune
	Brun
	Rouge
	Rose
	Blanc
	Verdâtre
Feuillage	
C	Caducue
P	Persistant
M	Marcescent



Arbre de Judée



Sorbier des Oiseleurs



Magnolia Tulipe











Cerisier à grappes



## Les arbustes

Nom Français	Nom latin	Caducue	Persistant	environne mental	Sec	Humide	Soleil	mi-ombre	Ombre	Ecorce	Couleur	Parfum	Epoque	Mellifère	Baies
Abelia	Abelia grandiflora		X		X	X							09-11		X
Arbre à perruque	Cotinus coggygria	X			X								05		
Aubépine	Crataegus monogyna			X	X	X						X	05	X	X
Camérisier à balais	Lonicera xylosteum	X		X	X								05		
Cornouiller mâle	Cornus mas	X		X	X	X	X	X		X			03-04	X	
Cornouiller sanguin	Cornus sanguinea	X		X	X	X	X	X					05-06	X	
Eglantier	Rosa canina	X		X	X	X						X	05-06		X
Eleagnus	Eleagnus ebbengel		X		X	X	X	X				X	11-04		
Fragon petit houx	Ruscus aculeatus		X	X	X		X	X	X						X
Fusain d'Europe	Ligustrum vulgare	X		X	X								05	X	X
Genet à balais	Genista scoparius		X	X	X							X	04-05		
Groseilleur rouge	Ribes rubrum	X		X		X							05		X
Laurier tin	Viburnum tinus		X		X		X	X	X				11-04	X	X
Laurier sauce	Laurus nobilis		X		X	X							05	X	X
Lilas	Philadelphus	X			X	X						X	05		
Millepertuis arbustif	Hypericum « Hidcote »	X			X								06-07	X	
Néflier	Mespilus germanica	X		X	X										X
Nerprun purgatif	Rhamnus catharticus	X		X	X	X									
Noisetier	Corylus avellana	X		X		X		X	X					X	X
Oranger du Mexique	Chiosya temata		X		X		X	X				X	Var		
Photinia	Photinia		X		X	X							05		
Poirier des moines	Vitex agnus castus		X		X								05-06		X
Prunellier	Prunus spinosa	X		X	X	X	X						04-05	X	X
Sureau noir	Sambucus nigra	X		X		X						X	05	X	X
Troène	Ligustrum vulgare	X	X	X	X	X			X			X	05	X	X
Viorne lantane	Viburnum lantana	X		X	X								05		
Viorne obier	Viburnum opulus	X		X			X	X					05-06		

Couleurs	
	Orange
	Jaune
	Rouge
	Rose
	Blanc
	Verdâtre
	Mauve
	Bleu



Laurier Tin



Viorne Lantane



Arbre à Perruque



Abélia



Poirier des moines



Néflier



Fragon petit Houx



Millepertuis



Groseilleur



Oranger du Mexique